



Arrondissement de Dunkerque

Communauté de communes du Pays de Cassel

Commune de

Arnèke

(59018)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération en date du **19/12/2011** portant sur l'approbation de la modification du P.L.U. d'Arnèke
Pour expédition conforme
Le Maire

Elaboré le : 24 juillet 2007

Modifié le : 19 décembre 2011



38, Quai des Hollandais
59140 DUNKERQUE
Tél. 03.28.58.06.40 - Fax. 03.28.59.04.27
Mél : dev-durable@agur-dunkerque.org

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123.16 et R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Arnèke.

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

Demeurent notamment applicables, les dispositions ci-après :

CODE DE L'URBANISME

Les règles générales d'Urbanisme fixées par les articles R.111.2 - R.111.3.1 - R.111.3.2 - R.111.4 - R.111.14.1 - R.111.14.2 et R.111.15 (relatifs à la localisation et à la desserte des constructions) et R.111.21 (relatif à leur aspect) repris, dans les annexes documentaires.

Les prescriptions nationales et particulières prises en application des Lois d'aménagement et d'Urbanisme (article L.111.1.1).

Les articles L.111.9 - L.111.10 - L.123.5 et L.313.2 alinéa 2 (relatifs au sursis à statuer).

L'article L.421.4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

L'article L.421.5 relatif à la desserte par les réseaux.

Les articles R.443.1 à R.445.2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.

Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R.123.13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.

Le Code Rural, Code Civil.

Les autres législations : Code de la Construction et de l'Habitation – Code de la Voirie Routière - Code Minier – Code de la Santé publique – Code des Communes, ainsi que la Réglementation sur les Installations Classées et le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- urbaines,
- d'extension urbaine à urbaniser,
- agricoles,
- naturelles.

1. Les zones urbaines dites "zones U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice U et comprennent les zones suivantes :

UA : Elle correspond à la zone urbaine centrale qui comprend 3 secteurs :

UA1 : c'est l'unité centrale d'origine, principalement affecté à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités artisanales (compatibles avec l'habitat).

UA2 : ce secteur correspond à l'urbanisation récente, accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités artisanales (compatibles avec l'habitat).

Il comprend un secteur inondable UA2-i, dans lequel le PPRI de la vallée de l'Yser s'applique.

UA3 : secteur pavillonnaire peu dense en milieu boisé.

UB : Elle correspond à un hameau situé lieu-dit Le Cygne, sur la RD52.

UX : Il s'agit d'une zone de requalification urbaine.

UP : Elle correspond à une zone urbaine réservée aux équipements répondant aux besoins de la population.

2. Les zones d'extension urbaine à urbaniser auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser couvrent des secteurs voués à une urbanisation nouvelle et sont repérées au plan de zonage par l'indice AU.

Elles comprennent les zones suivantes :

1 AUa : Il s'agit d'une zone équipée ou non, réservée à une urbanisation à court terme et moyen terme : à vocation d'habitat.

Elle comprend deux secteurs : 1AUa-1 et 1AUa-2.

2 AUa : Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à l'urbanisation future pour habitat.

3. La zone agricole à laquelle s'applique le Titre IV.

La zone agricole, repérée au plan de zonage par l'indice A, regroupe les secteurs équipés ou non à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée entièrement à l'activité agricole et à l'élevage, y compris l'accueil touristique lié à une exploitation agricole en activité, sous réserve que cette dernière activité soit complémentaire à l'exploitation.

Elle comprend un secteur inondable, A_i, dans lequel le PPRI de la vallée de l'Yser s'applique, et dans lequel les nouvelles constructions sont interdites.

4. Les zones naturelles équipées ou non auxquelles s'appliquent les différents chapitres du Titre V.

Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par l'indice N.

Elles couvrent des 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, soit du patrimoine architectural.

Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

Nhp : Il s'agit d'une zone d'habitat isolé et de valorisation du patrimoine en milieu rural.

Npp : Il s'agit d'une zone naturelle de protection paysagère dans laquelle l'activité agricole est prédominante. Elle comprend un secteur inondable Npp_i, dans lequel le PPRI de la vallée de l'Yser s'applique.

Les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérées dans le tableau des "Emplacements Réservés" et repris sur le plan par une trame quadrillée conformément à la légende.

- les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés sur le plan par une trame quadrillée conformément à la légende.

- les servitudes de protection de sites et monuments naturels inscrits dans lesquels les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir selon les termes des articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "Adaptations Mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2. Bâtiments existants de toute nature.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3. Opérations d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions des articles 3 – 5 – 6 – 7 et 8 des zones urbaines et d'extensions urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations d'aménagement d'ensemble qui font l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 5 – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement avec un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.315.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

La commune est couverte par le plan de prévention des risques Inondations de l'Yser (PPRI), approuvé le 28 décembre 2007.

A Arnèke, il s'applique en bordure du cours d'eau de la Peene Becque.

Pour tout aménagement ou construction dans les secteurs voisins de ces cours d'eau, il faudra se référer au PPRI figurant dans les Servitudes d'utilité publique du présent PLU.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****Caractère de la zone**

Cette zone urbaine comprend 3 secteurs :

- *UA₁ qui correspond à l'unité centrale principale affectée à l'habitat, aux commerces, aux équipements, aux services et aux activités artisanales (compatibles avec l'habitat);*
- *UA₂ accueillant l'urbanisation récente et accueillant de l'habitat, des services et des activités artisanales (compatible avec l'habitat);*
- *UA₃ destiné à l'accueil pavillonnaire peu dense en milieu boisé.*

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

La commune est couverte par le plan de prévention des risques Inondations de l'Yser (PPRI), approuvé le 28 décembre 2007.

A Arnèke, il s'applique en bordure du cours d'eau de la Peene Becque.

Pour tout aménagement ou construction dans les secteurs voisins de ces cours d'eau, il faudra se référer au PPRI figurant dans les Servitudes d'utilité publique du présent PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**- ARTICLE UA-1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- ✓ les établissements d'activité industrielle ;
- ✓ les constructions et les installations liées à l'activité agricole ;
- ✓ la création de terrains de camping et de caravanning, et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- ✓ l'ouverture de toute carrière ;
- ✓ les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) ;
- ✓ les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... pouvant nuire à la qualité du paysage ;
- ✓ les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances ;
- ✓ les garages en sous-sol;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

- ARTICLE UA-2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis, à l'exception du secteur UA2-i, dans lequel s'applique le règlement du PPRI de la vallée de l'Yser :

- ✓ les constructions à usage d'habitations, de bureaux et d'équipements collectifs ;
- ✓ les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits, rendant ainsi acceptables de tels établissements dans la zone urbaine ;
- ✓ l'aménagement, l'agrandissement, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, ne compromettant pas l'organisation de la zone ;
- ✓ la reconstruction après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière ;
- ✓ les bâtiments annexes (de faible volume), les garages liés ou non aux constructions existantes, ainsi que les constructions ou installations à vocation de détente (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante.

Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.

Uniquement dans le secteur UA2-i :

- ✓ dans le secteur UA2-i, le règlement du PPRI de la vallée de l'Yser s'impose en tant que servitude d'utilité publique.
Les occupations et utilisations du sol doivent s'y conformer.

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit de la voie ferrée (Arras-Dunkerque - classée en catégorie 1) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**- ARTICLE UA-3 – Accès et voirie**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de garages individuels de plus de 3 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) et ne peuvent desservir plus de 10 logements.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense incendie et de la protection civile.

- ARTICLE UA-4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivré par le maître d'ouvrage assainissement et à

la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds intérieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

L'installation de réserves d'eau pluviales est autorisée à condition qu'elles soient enterrées et destinées à un usage privé non domestique (tel que arrosage...).

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

- ARTICLE UA-5 - Caractéristiques des terrains

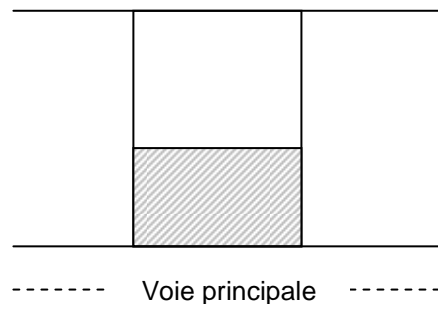
Secteurs UA1 et UA2 : il n'est pas fixé de règle.

Secteur UA3 : les terrains auront une superficie minimale de 1000 m².

- ARTICLE UA-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

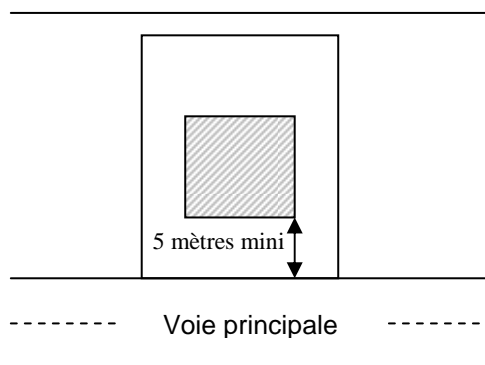
Dans le secteur UA1 uniquement :

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.



Dans le secteur UA2 uniquement :

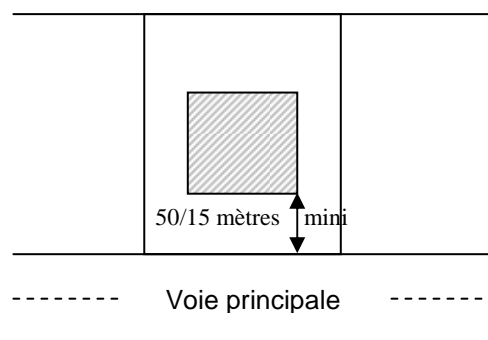
Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres à compter de l'alignement ou respecter la marge de recul imposée, figurant sur les documents graphiques.



Dans le secteur UA3 uniquement :

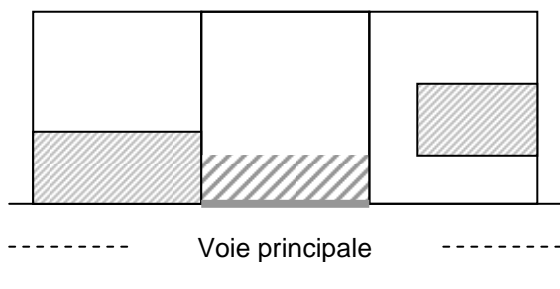
Les constructions principales doivent être implantées :

- **route de Bourbourg** avec un retrait minimal de 50 mètres à compter de l'alignement;
- **rue de Cassel** avec un retrait minimal de 15 mètres à compter de l'alignement.

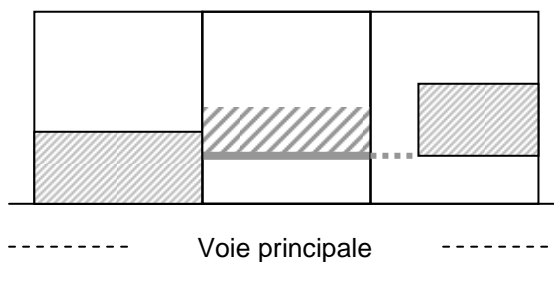


Pour l'ensemble de la zone UA :

Les constructions principales peuvent s'implanter dans le prolongement d'une des deux constructions voisines.



ou



Cependant dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

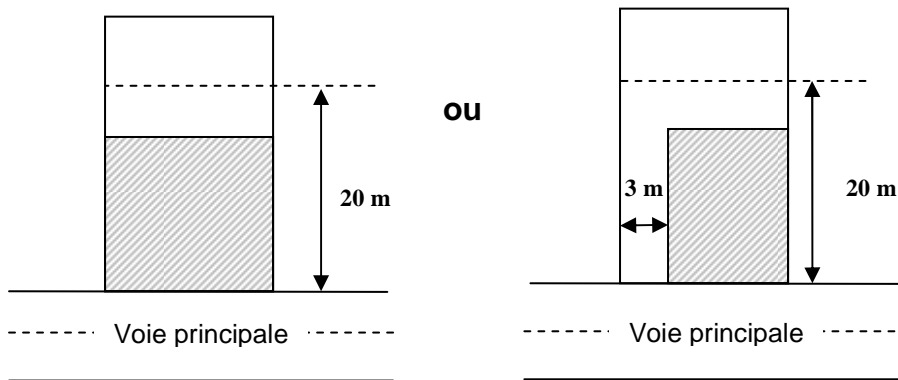
- ARTICLE UA-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation en limites séparatives

Dans le secteur UA1 uniquement :

✓ à l'intérieur d'une bande de 20 mètres -comptés soit à partir soit de l'alignement-, les constructions doivent être :

- soit implantées sur les 2 limites séparatives latérales ;
- soit écartées de l'une des deux limites latérales d'une distance minimale de 3 mètres



✓ A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les constructions peuvent s'implanter :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;

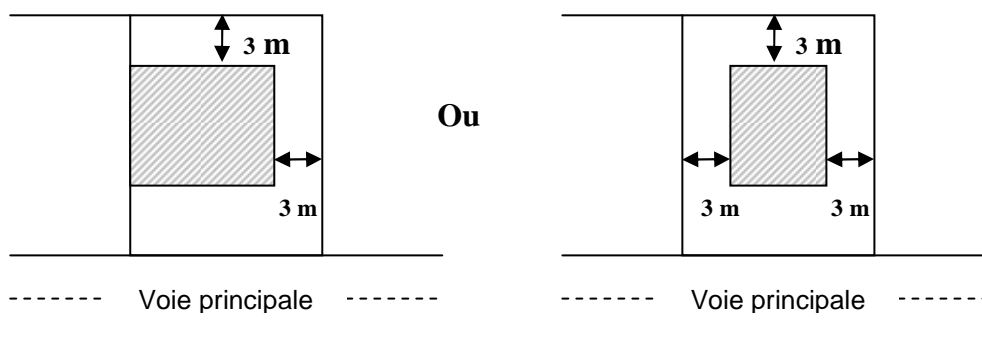
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

2. Implantation avec marge d'isolement

Dans le secteur UA2 uniquement

Dans les terrains ayant une superficie supérieure à 800 m², les constructions doivent être éloignées d'une des 2 ou des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à :

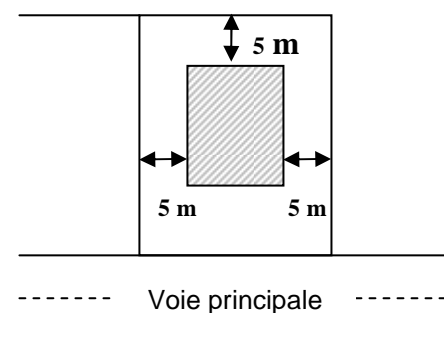
- 3 mètres dans le secteur UA2 ;



Dans le secteur UA3 uniquement :

les constructions doivent être éloignées des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à :

- 5 mètres dans le secteur UA3



3. Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieurs à 15 m²) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3.20 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE UA-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

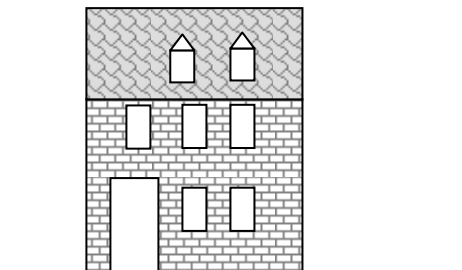
- ARTICLE UA-9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE UA-10 - Hauteur maximale des constructions

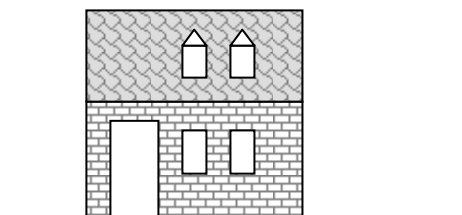
Dans le secteur UA1 uniquement :

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+1c).



Dans les secteurs UA2 et UA3 uniquement :

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1c).



Pour les secteurs UA1 et UA2 :

Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres mesurés entre l'égout du toit et la cote de seuil

Pour l'ensemble de la zone :

Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, culturels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

- ARTICLE UA-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

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

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

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

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu urbain ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 15 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibro ciment naturel.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Lorsque l'activité sur la parcelle le justifie, les clôtures pleines n'excédant pas 2 mètres de haut peuvent être autorisées, sous réserve que leur aspect s'intègre au bâti environnant.

Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.

Les percements des portes et fenêtres pour les constructions à usage d'habitation en façade sur rue seront de proportion verticale, dans le secteur UA1 uniquement.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la construction.

La cote de seuil ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les murs extérieurs des constructions (exceptées les annexes) devront être réalisés majoritairement en briques.

2.3. Toitures

Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, dispositifs solaires...

Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées à deux versants dont la pente sera au moins égale à 40° .

Les coyaux ou brisis sont tolérés.

La toiture terrasse n'est autorisée que sur les extensions des constructions existantes, situées en arrière de la façade sur rue ou dans le cadre de construction issue d'un programme architectural innovant.

Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

- ARTICLE UA-12 – Aires de stationnement

1 – Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, incluant les dispositions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de

l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les groupes de 3 garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Pour le secteur UA1 uniquement :

Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires; il est fixé 1 place par logement.

Pour les secteurs UA2 et UA3 :

Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires, il est fixé 2 places par logement.

3 - Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

- ARTICLE UA-13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts engazonnés ou cultivés.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres de moyenne et haute futaie, d'essences locales.

Légende spéciale figurée au plan de zonage

Espace boisé classé :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE UA-14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****Caractère de la zone**

Cette zone correspond à un hameau, situé le long de la RD52, lieu-dit le Cygne.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**- ARTICLE UB-1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- ✓ les établissements d'activité industrielle ;
- ✓ les constructions et les installations liées à l'activité agricole ;
- ✓ la création de terrains de camping et de caravaning, et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- ✓ l'ouverture de toute carrière ;
- ✓ les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) ;
- ✓ les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ... pouvant nuire à la qualité du paysage ;
- ✓ les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances ;
- ✓ les garages en sous-sol;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

- ARTICLE UB-2 – Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- ✓ les constructions à usage d'habitation, tertiaire et d'équipements collectifs ;
- ✓ l'aménagement, l'agrandissement, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ;
- ✓ les établissements à usage d'activités artisanales comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises

pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits, rendant ainsi acceptables de tels établissements dans la zone urbaine ;

✓ la reconstruction après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière ;

✓ les bâtiments annexes (de faible volume), les garages liés ou non aux constructions existantes, ainsi que les constructions ou installations à vocation de détente (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante.

Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE UB-3 – Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc. et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense incendie et de la protection civile.

- ARTICLE UB-4 - Desserte par les réseaux1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissementa) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivré par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds intérieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

L'installation de réserves d'eau pluviales avec dispositif de puisage est obligatoire pour les nouvelles constructions. Elles doivent être enterrées et destinées à un usage non alimentaire.

Pour les constructions existantes, elles sont autorisées dans les mêmes conditions.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

- ARTICLE UB-5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE UB-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres à compter de l'alignement.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

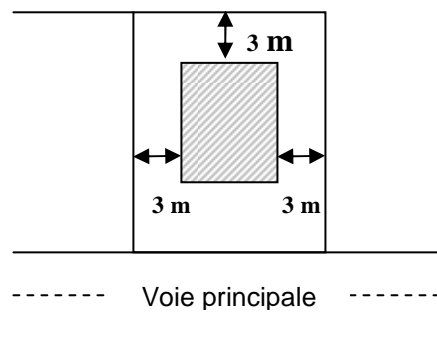
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE UB-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Implantation avec marge de recul

les constructions doivent être éloignées des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.



2. Implantation en limites séparatives

✓ à l'intérieur d'une bande de 20 mètres -comptés soit à partir de la marge de recul qui s'y substitue (en application de l'article 6)- les constructions doivent être :

- soit implantées sur les 2 limites séparatives latérales ;
- soit écartées de l'une ou des deux limites latérales d'une distance minimale de 3 mètres ;

✓ Les constructions peuvent s'implanter à l'extérieur de cette bande de 20 mètres :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

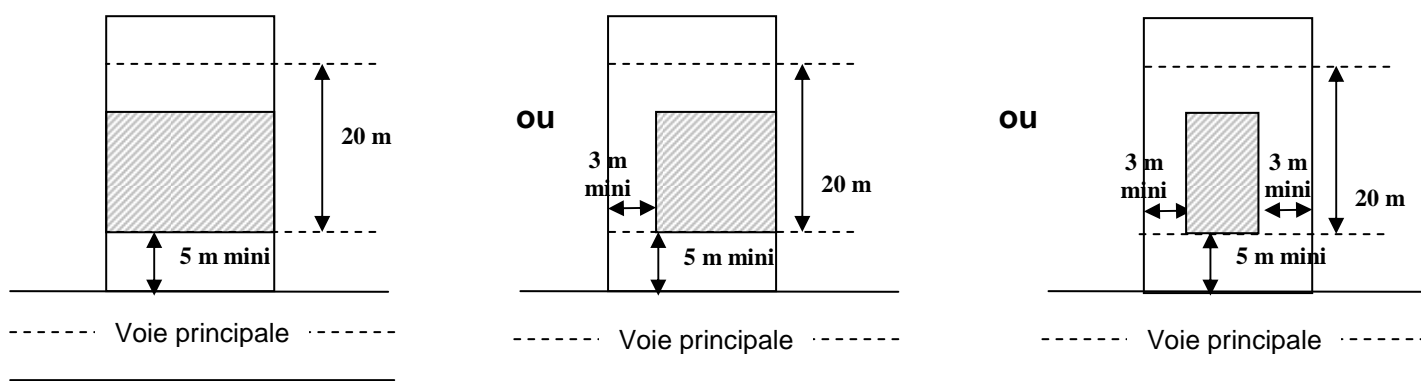
2. Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieurs à 15 m²) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3.20 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Application des articles 6 et 7



- ARTICLE UB-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

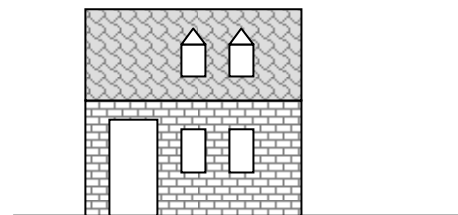
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- ARTICLE UB-9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE UB-10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1c).



Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux édifices publics, cultuels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre. Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

- ARTICLE UB-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1. Principe général**

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

2. Dispositions particulières**2.1. Intégration des constructions**

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

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux s'intégrant au milieu environnant ou à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serre, vérandas etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 15 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux et de revêtement en fibro ciment naturel.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 3 mètres de longueur à partir de la construction.

La cote de seuil ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les murs extérieurs des constructions (exceptées les annexes) devront être réalisés majoritairement en briques.

2.3. Toitures

Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles. l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé. Toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de ton rouge ou sombre. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, dispositifs solaires...

Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées à deux versants dont la pente sera au moins égale à 40° .

Les coyaux ou brisis sont tolérés.

La toiture terrasse n'est autorisée que sur les extensions des constructions existantes ou dans le cadre de construction issue d'un programme architectural innovant.

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

- ARTICLE UB-12 – Aires de stationnement

1 – Principes généraux

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, incluant les dispositions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements. Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

3- Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

- ARTICLE UB-13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts engazonnés ou cultivés.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres de moyenne et haute futaie, d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE UB-14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone de requalification urbaine.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**- ARTICLE UX-1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute construction ou installation quelle que soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- ✓ les constructions ou installations nouvelles à usage d'habitat, d'activités économiques de toute nature ;
- ✓ la transformation de bâtiments existants à destination nouvelle de logements ou de commerces.

- ARTICLE UX-2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- ✓ l'extension limitée à 50 m² de S.H.O.N. pour chaque secteur d'activité en place ;
- ✓ l'extension, l'amélioration des bâtiments existants rendus nécessaires pour la mise aux normes en matière de sécurité ou de dispositions législatives nouvelles entraînant des travaux de mise en conformité ;

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit de la voie ferrée (Arras-Dunkerque - classée en catégorie1) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**- ARTICLE UX-3 - Accès et voirie**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc., et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

La création de nouvelles voiries à l'intérieur de la zone n'est pas autorisée.

- ARTICLE UX-4 - Desserte par les réseaux1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissementa) Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivré par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds intérieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles ni surplomber le domaine public.

- ARTICLE UX-5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE UX-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci.

- ARTICLE UX-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

- ARTICLE UX-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- ARTICLE UX-9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE UX-10 – Hauteur maximale des constructions

Lors de la reconstruction ou de l'amélioration de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres mesurés entre l'égout du toit la cote de seuil.

- ARTICLE UX-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1. Principe général**

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

2. Dispositions particulières**a) Volumes et matériaux**

La construction doit s'intégrer à l'environnement local (couleurs et choix de matériaux). Est exclue l'utilisation en façade de plaques béton lisses préfabriquées, non recouvertes.

b) Clôtures

Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- ✓ soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- ✓ soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint, en lien avec la construction principale et limitées à 2 mètres de hauteur ;
- ✓ soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut ou non d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

- ARTICLE UX-12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

- ARTICLE UX-13 - Espaces libres et plantations**Règles générales de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres doivent être engazonnés ou cultivés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE UX-14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements répondant aux besoins de la population.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- ARTICLE UP-1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes à l'exception de l'article 2.

- ARTICLE UP-2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- ✓ les équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- ✓ les constructions, extensions et reconstructions liées à la réalisation d'équipements de toute nature ;
- ✓ les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des équipements ;

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit de la voie ferrée (Arras-Dunkerque - classée en catégorie 1) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE UP-3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc., et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

b) Voirie

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

- ARTICLE UP-4 - Desserte par les réseaux**1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivré par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds intérieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

L'installation de réserves d'eau pluviales est autorisée à condition d'être enterrées et destinées à un usage non domestique (tel que arrosage...). Elles doivent être équipées d'un dispositif de puisage.

d) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles ni surplomber le domaine public.

- **ARTICLE UP-5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle.

- **ARTICLE UP-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci.

- ARTICLE UP-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.
En bordure de la zone Npp, il est exigée un recul de 10 mètres minimum depuis la limite de la zone.

- ARTICLE UP-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- ARTICLE UP-9 – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE UP-10 – Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE UP-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1. Principe général**

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

2. Dispositions particulières**a) Volumes et matériaux**

La construction doit s'intégrer à l'environnement local (couleurs et choix de matériaux).
L'utilisation de matériaux non traditionnels est autorisée dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme architectural innovant.
Est exclue l'utilisation en façade de plaques béton lisses préfabriquées, non recouvertes.

b) Clôtures

Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- ✓ soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie ;
- ✓ soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint, en lien avec la construction principale et limitées à 2 mètres de hauteur ;
- ✓ soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut ou non d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

c) Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

- ARTICLE UP-12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est prévu pour le stationnement des cycles, les normes suivantes :

- pour les écoles primaires : 2 m² par classe ;
- pour les équipements sportifs, culturels, sociaux ... ; un garage couvert permettant d'accueillir les 2 roues.

- ARTICLE UP-13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres doivent être engazonnés ou cultivés.

La création d'aires de stationnement nécessitera obligatoirement un aménagement paysager.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE UP-14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'EXTENSION URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension ouverte à l'urbanisation, permettant l'accueil de nouvelles constructions en fonction des réseaux (existants, à renforcer, à créer) et de la capacité des équipements et services de proximité ou en programmation.

C'est une zone réservée à une urbanisation à court terme et moyen terme, à vocation d'habitat.

Elle comprend deux secteurs, 1AUa-1 et 1AUa-2, différenciés selon leurs modalités d'urbanisation.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- ARTICLE 1AUa-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout type d'occupation et d'utilisation du sol, quelle qu'en soit la nature non mentionnée à l'article 2, y compris :

- ✓ les établissements d'activité industrielle ;
- ✓ les constructions et les installations nouvelles liées à l'activité agricole ;
- ✓ la création de terrains de camping et de caravanning, et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;
- ✓ l'ouverture de toute carrière ;
- ✓ les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public (à l'exception des installations de chantier) ;
- ✓ les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...pouvant nuire à la qualité du paysage ;
- ✓ les parcs d'attractions et installations de jeux commerciaux susceptibles de produire des nuisances ;
- ✓ les garages en sous-sol ;
- ✓ les commerces de plus de 100 m² de surface de vente ;
- ✓ l'installation de réserves d'eau pluviales à condition d'être enterrées et destinées à un usage privé non domestique (tel que arrosage...);
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

- ARTICLE 1AUa-2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Rappel : le financement des divers équipements rendus nécessaires à l'urbanisation doit se faire selon le respect de la réglementation en vigueur.

Sont admis :

Sont admis pour le secteur 1AUa-1 :

- les opérations d'aménagement d'ensemble, comprenant ou non des logements individuels ou collectifs, des équipements collectifs, des bureaux, des commerces ou des services, sous réserves :
 - que le projet ne contrarie pas l'aménagement futur par enclavement d'autres terrains à la périphérie de la zone ;
 - que l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension issues du document « Orientations d'aménagement » du P.L.U..

Sont admis pour le secteur 1AUa-2 :

- les constructions édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, comprenant ou non des logements individuels ou collectifs, des équipements collectifs, des bureaux, des commerces ou des services, sous réserves :
 - que le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains ;
 - que l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension issues du document « Orientations d'aménagement » du P.L.U..

Sont admis pour l'ensemble de la zone :

- ✓ les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits, rendant ainsi acceptables de tels établissements dans la zone urbaine ;
- ✓ les équipements d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les équipements collectifs ;
- ✓ les installations liées à la gestion de l'eau ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées ainsi que les installations hydrauliques nécessaires à la mise en œuvre de la zone (bassin de rétention, déversoir d'orage...).

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit de la voie ferrée (Arras-Dunkerque - classée en catégorie 1) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté

préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE 1AUa-3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération de la situation de cette voie dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment, ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense incendie et de la protection civile.

- ARTICLE 1AUa-4 - Desserte par les réseaux**1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement**a) Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivré par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds intérieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

L'installation de réserves d'eau pluviales avec dispositif de puisage est obligatoire. Elles doivent être enterrées et destinées à un usage non alimentaire.

d) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

3. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

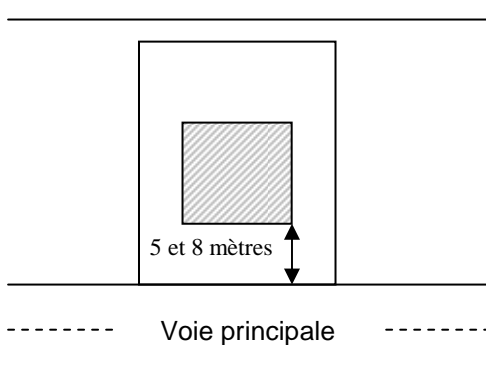
Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et opérations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ni surplomber celui-ci.

- ARTICLE 1AUa-5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE 1AUa-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent observer un retrait compris entre 5 mètres et 8 mètres à compter de l'alignement.

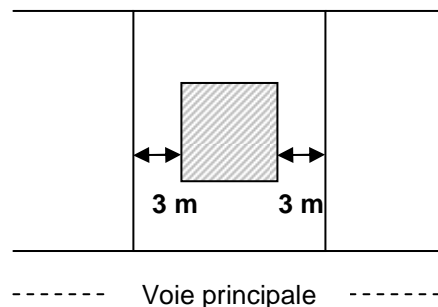
Cependant dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet pour l'ensemble de la zone.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE 1AUa-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

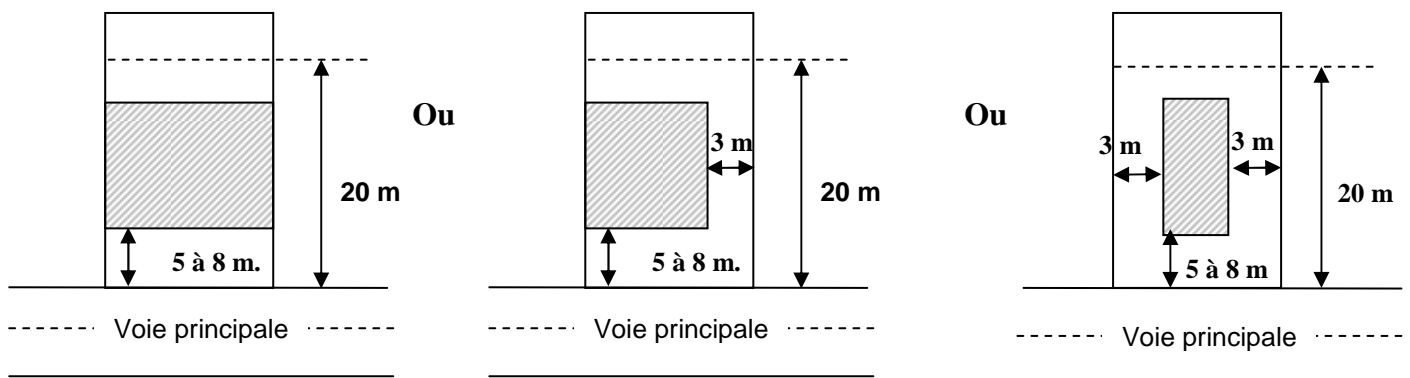
1. Implantation avec marge d'isolement

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



2. Implantation en limites séparatives

- ✓ à l'intérieur d'une bande de 20 mètres [comptés soit à partir soit de la marge de recul qui s'y substitue (en application de l'article 6), soit de la limite de constructibilité (lotissement)], les constructions peuvent être :
 - soit implantées sur les 2 limites latérales ;
 - soit écartées de l'une des deux limites latérales d'une distance minimale de 3 mètres.



- ✓ les constructions peuvent s'implanter à l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment, sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsque des constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,20 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel initial.

3. Dans tous les cas

Lorsqu'il s'agit de bâtiments de faible volume (inférieur à 15 m²) annexés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3,20 mètres à l'égout du toit, l'implantation du bâtiment sera à 1 mètre minimum d'une des limites ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE 1AUa-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

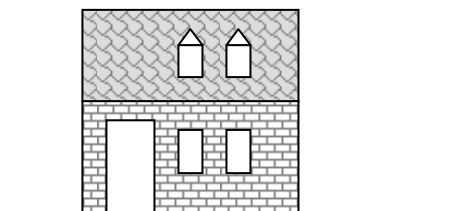
- ARTICLE 1AUa-9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 40 % de la surface du terrain.

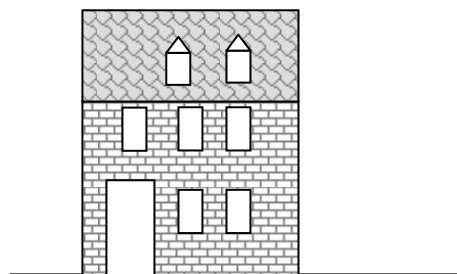
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE 1AUa-10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction à usage d'habitation ne doit comprendre plus d'un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1c).



Toutefois, dans le cadre d'un plan de composition général d'un secteur issu d'un programme d'aménagement d'ensemble, des constructions pourront prendre comprendre 1 étage avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1+1C).



Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

Ces règles de hauteur ne concernent pas les édifices publics, culturels, les constructions liées aux réseaux de distribution ainsi que la reconstruction à l'identique après sinistre.

- ARTICLE 1AUa-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1. Principe général**

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

2. Dispositions particulières**2.1. Intégration des constructions**

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées, ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 15 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux. Les abris de jardins s'intégreront harmonieusement sur la parcelle.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie, télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les clôtures des habitations doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage édifié derrière la haie.
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- soit par des clôtures de bois ou en plastique.
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint (en lien avec la construction existante).

L'utilisation de clôtures en plaques de béton lisses préfabriquées visibles depuis le domaine public est interdite. Les brises vues rapportées à ces structures sont interdits (bambou, film ou plastique...)

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture.

La hauteur des clôtures et pilastres en front à rue est limitée à 1,20 mètre.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction et ne pourront pas excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de longueur à partir de la construction de la façade arrière.

La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau de l'axe de la chaussée au droit de la construction.

La chaussée nouvelle ne pourra avoir une altitude supérieure à 1 mètre par rapport au sol initial de la parcelle.

Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.

Les garages en sous-sol sont interdits ainsi que l'aménagement de vides sanitaires aménageables (en dehors du passage des réseaux techniques). Les caves individuelles sont tolérées, sous réserve du niveau de la nappe phréatique au droit de son édification, n'entraînant pas de risques d'inondation.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitations devront être majoritairement réalisés en briques.

2.3. Toitures

Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, dispositifs solaires...

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées à deux versants (identiques) dont la pente sera au moins égale à 40°.

Les coyaux ou brisis sont tolérés.

La toiture terrasse est autorisée sur les extensions des constructions existantes (situées en arrière de la façade sur rue) ou dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant.

Les lucarnes neuves seront de proportion verticale et seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

- ARTICLE 1AUa-12 - Aires de stationnement**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes présentées en annexe pour chaque catégorie de construction.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux travaux de transformations ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2 - Nombre d'emplacements

Il est exigé :

- 2 places par logement à réaliser sur l'unité foncière privée ;
- 0,5 place par logement pour les visiteurs à réaliser le long de la voirie dès la réalisation de 3 constructions à usage d'habitation.

3 - Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

- ARTICLE 1AUa-13 - Espaces libres et plantations**1. Règles générales de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres doivent être engazonnés ou cultivés.

Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

a) Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :
les espaces communs seront engazonnés ou plantés ou aménagés en aire de jeux ;

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 000 m², 10 % du terrain doit être traité en espace vert d'un seul tenant

Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert pourra être admis avec un maximum de 2 espaces séparés, mais aucun des espaces ne pourra avoir une superficie inférieure à 100 m².

Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et le domaine privatif peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 2 mètres, être comptabilisées, pour répondre à des impératifs de plan masse, dans le cadre des 10 % d'espace vert ; dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 100 m²

b) Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges, d'essences locales.

c) En limite de la zone agricole A, de la zone 1AUe (joutant la section bâtie de la route de Wormhout) et de la route d'Esquelbecq, une bande paysagère de 5 mètres sera réalisée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**- ARTICLE 1AUa-14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone, équipée ou non, destinée à accueillir des activités économiques.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**- ARTICLE 1AUe - Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

- ARTICLE 1AUe-2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- ✓ les constructions extensions et reconstructions à usage d'activité économique (compris PME, PMI, artisanat) comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- ✓ les constructions à usage de bureaux ou de commerces, s'ils constituent un complément à un établissement d'activité et dont la surface de vente représente moins de 300 m², et de services.
- ✓ les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone, les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à cette habitation.
- ✓ les créations de stockage à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique.
- ✓ les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature.
- ✓ les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit de la voie ferrée (Arras-Dunkerque - classée en catégorie 1) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE 1AUe-3 - Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

- ARTICLE 1AUe-4 - Desserte par les réseaux**1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

2. Alimentation en eau industrielle

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

3. Assainissement**a) Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

b) Eaux résiduaires des activités

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collectant quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds intérieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

L'installation de réserves d'eau pluviales avec dispositif de puisage est autorisée à condition d'être enterrées et destinées à un usage privé non domestique (tel que arrosage...).

d) Eaux de drainage

En cas d'urbanisation sur un ensemble drainé, le constructeur s'engage de ne pas bouleverser le bon fonctionnement du système hydraulique, il devra, selon la législation en vigueur du Code Rural, assurer la bonne évacuation des eaux.

4. Distribution Electricité - Gaz - Télécommunications - Télédistribution

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

- ARTICLE 1AUe-5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE 1AUe-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres minimum de l'axe des voies départementales et 10 mètres de la voirie communale.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

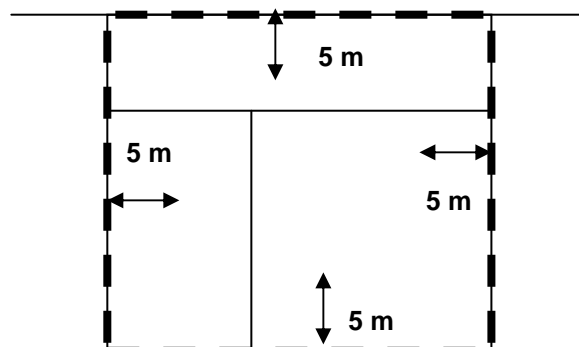
Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE 1AUe-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

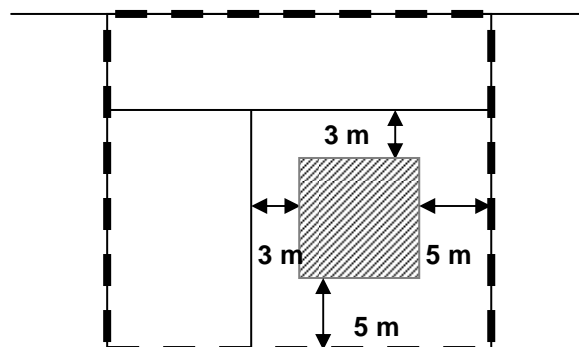
Distances par rapport aux limites de zones

Toutes les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone soit au moins égale à 5 mètres.



Distances par rapport aux limites séparatives des terrains

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extension ou d'amélioration de bâtiments existants, il pourra être admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE 1AUe-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

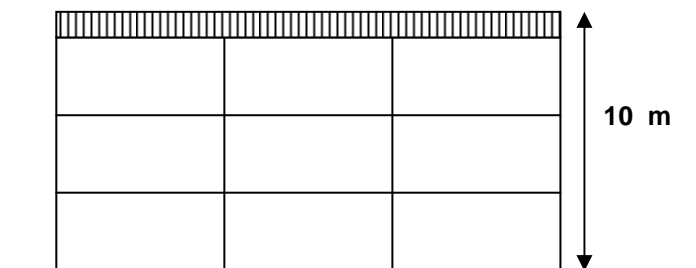
- ARTICLE 1AUe-9 - Emprise au sol des constructions des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris celle de tous les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain.

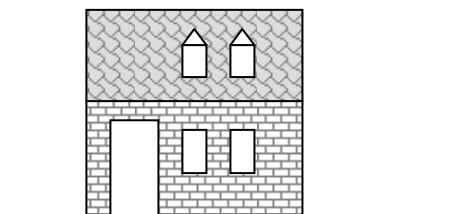
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE 1AUe-10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne peut excéder 10 mètres au faîtage de toiture par rapport au niveau du terrain naturel (à l'exception des installations spécifiques : types silos, cheminées ou autres, rattachées aux installations et pour lesquelles une hauteur maximale de 12 mètres est exigée).



La hauteur maximale des constructions d'habitation liées aux activités est fixée à un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R + 1c).



Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques s'imposent : château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien...

- ARTICLE 1AUe-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

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

Le permis de construire (ou la déclaration préalable) peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Les murs seront recouverts de bardage tôle acier pré-peint ou d'enduits peints. L'emploi de la brique et du bois, ainsi que les structures verrières est toléré.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

En limite de zone et en bordure des différentes voies d'accès à la parcelle, ne sera autorisé qu'un seul type de clôture (grillage à maille droite) et d'une hauteur limitée à 2 mètres.

La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques sauf si le logement est intégré dans la construction à usage d'activité.

2.3. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, dispositifs solaires...

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

- ARTICLE 1 AUe-12 – Aires de stationnement

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés sur l'unité foncière en dehors de l'emprise publique.

- ARTICLE 1 AUe-13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts engazonnés ou cultivés.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiments à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

Les espaces libres, plantés, engazonnés doivent couvrir au minimum 10% de la superficie de chaque terrain.

Les marges de recul par rapport aux voies, aux limites séparatives et en limite de zone, devront comporter des espaces verts ou des rideaux de végétation arbustive d'essences locales.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.

Un aménagement paysager sera obligatoirement effectué en bordure de la route départementale (RD11) ainsi que sur le pourtour de cette zone sur une bande minimale de 5 mètres.

Pour le secteur économique bordant la voie ferrée, une bande paysagère de 10 mètres jouxtera la zone urbaine UA.

En ce qui concerne la zone de la route départementale (RD55), une bande paysagère de 5 mètres sera réalisée en limite de la zone d'extension urbaine.

La création d'aires de stationnement (VL, PL) de plus de 100 m² nécessitera obligatoirement un accompagnement paysager.

3. Légendes spéciales figurées au plan de zonage

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE 1 AUe-14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUa****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à l'urbanisation future pour habitat.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**- ARTICLE 2AUa-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

- ARTICLE 2AUa-2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- ✓ les équipements d'infrastructure et de superstructure (compris liés aux réseaux de distribution) ne compromettant pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées.

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit de la voie ferrée (Arras-Dunkerque - classée en catégorie I) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**- ARTICLE 2AUa-3 - Accès et voirie**

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE 2AUa-4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE 2AUa-5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE 2AUa-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

- ARTICLE 2AUa-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

- ARTICLE 2AUa-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- ARTICLE 2AUa-9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE 2AUa-10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE 2AUa-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abordsPrincipe général

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

- ARTICLE 2AUa-12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

- ARTICLE 2AUa-13 - Espaces libres et plantations

Règles générales de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres doivent être engazonnés ou cultivés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE 2AUa-14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, protégée, au titre de l'activité agricole.

Cette zone est destinée entièrement à l'activité agricole et à l'élevage, y compris l'évolution de l'activité de l'exploitation et des bâtiments de caractère recensés pouvant bénéficier d'un changement de destination sous certaines conditions.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

La commune est couverte par le plan de prévention des risques Inondations de l'Yser (PPRI), approuvé le 28 décembre 2007.

A Arnèke, il s'applique en bordure du cours d'eau de la Peene Becque.

Pour tout aménagement ou construction dans les secteurs voisins de ces cours d'eau, il faudra se référer au PPRI figurant dans les Servitudes d'utilité publique du présent PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**- ARTICLE A-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2.

- ARTICLE A-2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

▪ **Dans la zone A, à l'exception du secteur Ai,**

Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole

✓ la création, l'extension, la reconstruction et la transformation des bâtiments et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés.

✓ la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations existantes quand il s'agit d'activités liées à la diversification agricole tel que prévu à l'article L311-1 du code rural, dans la mesure où elles se situent dans l'enceinte de l'exploitation agricole, ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et respectent la qualité architecturale du patrimoine local.

✓ les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à moins de

100 mètres du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale ;

✓ l'extension, la reconstruction et l'aménagement des constructions à usage d'habitation en lien avec le corps de ferme principal pouvant comporter la création d'un logement supplémentaire à celui existant dans la mesure où celui-ci est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole ;

✓ les bâtiments annexes des habitations qui ont un lien avec l'agriculture, dans la limite de :

- 20 m² de surface hors œuvre nette pour les abris de jardins ;
- 40 m² pour les garages,
- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions ou installations à usage familial (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante;

Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.

✓ le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit « à la ferme » qui se situe sur des parcelles contiguës à l'exploitation agricole dotée d'installations sanitaires ;

L'évolution des bâtiments agricoles

✓ le changement de destination des bâtiments agricoles existants de qualité architecturale ou patrimoniale répertoriés sur les plans de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage ...) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à de l'hébergement (chambre d'hôte, gîtes ruraux, accueil étudiant), de restauration (fermes auberges, estaminet...), d'artisanat d'art (poterie, sculpture, peinture...), d'accueil pédagogique (musée de la vie rurale), points de vente et/ou de transformation des produits issus de l'agriculture.

Il est admis la création d'un logement (dans l'emprise du bâtiment concerné) pour les personnes dont la présence est rendue nécessaire à l'activité exercée.

- les travaux de restauration comprenant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du patrimoine local. Toutefois, un programme architectural innovant (tant en termes du volume que des matériaux) peut être mis en œuvre lorsqu'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments intéressés.

✓ l'extension des bâtiments bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% du (des) bâtiment(s) répertorié(s) à la date de l'approbation du P.L.U. Ces travaux d'extension devront respecter la qualité architecturale du patrimoine local.

Pour l'ensemble de la zone

✓ la reconstruction, après sinistre, des bâtiments, de même destination sur une même unité foncière ;

✓ la création de mares et de plans d'eau rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux et à la protection incendie, ainsi que les mares d'agrément rattachées au corps de ferme principal;

✓ la réalisation dans une pâture d'abris démontables pur animaux (hors élevage agricole) sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils s'intègrent à leur environnement. Sont exclus l'usage de tout matériau de récupération non traditionnel.
Rappel : une autorisation ou déclaration est nécessaire pour ces installations.

✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

✓ les constructions et installations liées à la mise en œuvre des énergies renouvelables ;

✓ les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ;

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit de la voie ferrée (Arras-Dunkerque - classée en catégorie1) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

▪ **Dans le secteur Ai uniquement :**

✓ la création de mares et de plans d'eau rendus nécessaires à l'activité agricole, à l'accueil d'animaux et à la protection incendie ;

✓ la réalisation dans une pâture d'abris démontables pur animaux (hors élevage agricole) sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils s'intègrent à leur environnement. Sont exclus l'usage de tout matériau de récupération non traditionnel.
Rappel : une autorisation ou déclaration est nécessaire pour ces installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- ARTICLE A-3 - Accès et voiriea) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

- ARTICLE A-4 - Desserte par les réseaux1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu, notamment en ce qui concerne les installations agricoles classées.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

3. Eaux pluviales

L'installation de réserves d'eau pluviales avec dispositif de puisage est autorisée à condition d'être enterrées et destinées à un usage privé non domestique (tel que arrosage...).

- ARTICLE A-5 - Caractéristiques des terrains

En ce qui concerne le camping à la ferme, chaque emplacement doit disposer d'une surface de terrain d'au moins 300 m².

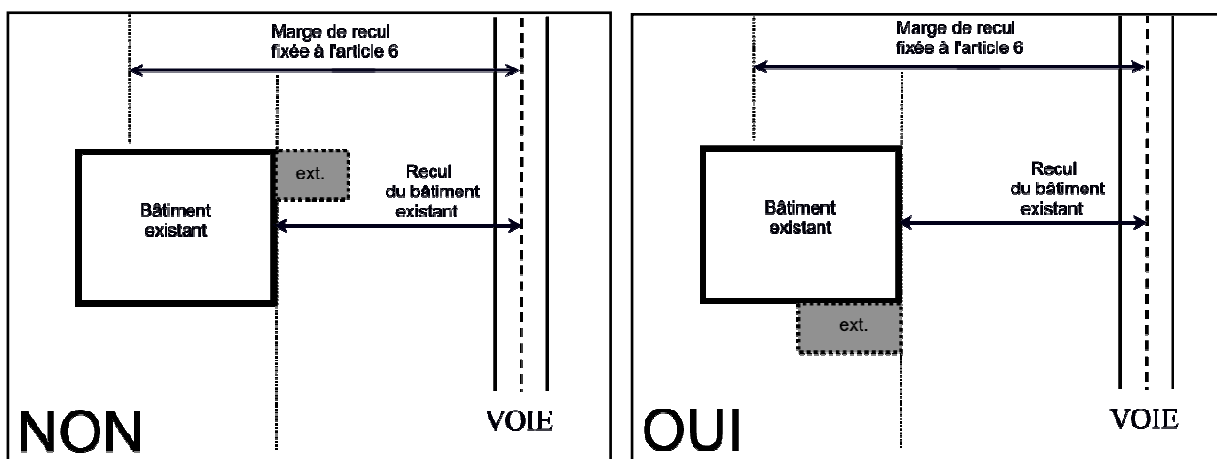
- ARTICLE A-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux,
- 6 mètres depuis les berges des becques (cf. servitudes d'utilité publique).

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ou réalisés dans le cadre du changement d'affectation autorisé à l'article 2, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE A-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, ainsi que les installations liées au stationnement de caravanes (camping à la ferme), doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite des zones urbaines UA et UP, et d'extension urbaine (1AUa, 1AUe et 2AUa), les constructions, dépôts et installations diverses doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE A-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

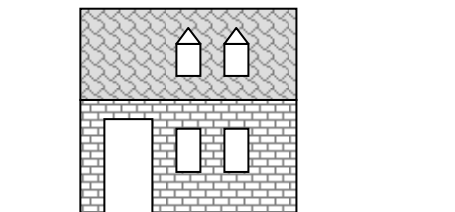
Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- ARTICLE A-9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE A-10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne doit comporter plus d'un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1C)



- ARTICLE A-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Principe général

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

2. Dispositions particulières

2.1. Intégration des constructions

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées ainsi que les abris de jardin en bois avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux.

Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension d'activités liées à la diversification agricole doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local (implantation, volumétrie, matériaux traditionnels). La mise en œuvre d'un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) est autorisée s'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments concernés).

La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques. Il est autorisé l'utilisation de matériaux traditionnels (torchis, clins de bois) pour les constructions neuves ou réhabilitées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2.3. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles. L'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé ; toutefois, les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, dispositifs solaires...

Il est autorisé l'utilisation de chaume pour les toitures de constructions à usage d'habitation (constructions neuves ou réhabilitation).

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent être de teinte en harmonie avec le paysage.

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente. De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés). L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

- ARTICLE A-12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

- ARTICLE A-13 - Espaces libres et plantations

1. Règles générales de plantation

Les plantations existantes autour des constructions doivent être maintenues et tout arbre abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres autour des constructions (hors activité agricole) doivent être engazonnés ou cultivés.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.

La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.

Les installations liées au camping à la ferme doivent être délimitées par des écrans végétaux d'essences locales.

Les pâtures accueillant des animaux devront être closes par une haie végétale d'essences locales pouvant être doublée à l'intérieur par un dispositif de protection adapté.

Légende spéciale figuré au plan de zonage

Espaces boisés classé :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE A-14 – Coefficient d’occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I :**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhp****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'habitat isolé et de valorisation du patrimoine bâti existant en milieu rural.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**- ARTICLE Nhp-1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2, y compris :

- ✓ Les garages en sous-sol;
- ✓ Le stationnement isolé des caravanes ;
- ✓ Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...

- ARTICLE Nhp-2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis :

- ✓ L'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale et à condition qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires ;

- ✓ Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone, dans la limite de 20 m² de surface hors-œuvre nette pour les abris de jardins et 40 m² pour les garages, ainsi que les constructions ou installations à vocation de détente (piscine, sauna...) rattachées à une construction existante dans la limite d'emprise au sol de 50 m².

Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.

- ✓ le changement de destination d'anciens bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, aux conditions suivantes réunies :
 - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt de la zone agricole proche, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage ...)

- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie ;
- les travaux de restauration comprenant éventuellement des modifications extérieures doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local;
- la nouvelle destination est à usage principal d'habitation limitée à 250 m² de superficie hors œuvre nette totale;
- la nouvelle affectation peut également concerner la création de chambres d'hôte, gîtes, accueil pédagogique, restauration, hôtellerie ..., à l'exception des installations de camping-caravaning sous toutes ces formes ;
- les installations liées aux activités récréatives et de loisirs plein air (tels que centre équestre...), aux activités commerciales de produits locaux, d'artisanat (compris antiquités et artistique) ou culturelles (café théâtre). Sont exclues toutes activités commerciales de distribution.
- l'extension des bâtiments bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% du (des) bâtiment(s) au moment de l'approbation de l'élaboration du P.L.U. Ces travaux d'extension devront respecter la qualité architecturale du patrimoine local.
- les bâtiments de qualité architecturale non traditionnels, non dégradés ou d'usage non adaptés (constructions du type hangar industrialisé) ne peuvent bénéficier d'un quelconque changement d'usage.

✓ dans le cadre de la résorption d'anciens bâtiments agricoles dégradés ou d'usage non adapté (hors norme), le transfert de surface bâtie existante est autorisé, aux conditions suivantes réunies :

- les bâtiments dont la surface est transférable doivent répondre à des critères d'habitabilité : sont exclus les bâtiments provisoires, sommaires ou en ruines ;
- le transfert est limité à 150 m² de superficie hors œuvre nette totale, il doit s'effectuer sur la même unité foncière dans un rayon maximum de 50 mètres comptés à partir de la construction principale ; l'autorisation nouvelle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir du ou des bâtiments concernés par le transfert ;
- le transfert doit permettre de construire un bâtiment répondant à des critères architecturaux de qualité : intérêt architectural, caractère traditionnel (matériaux, volumétrie, implantation) ;
- la nouvelle construction permise par le transfert est à usage d'activités directement liées au tourisme (restauration, loisirs, gîte ...) ne portant pas atteinte à l'intérêt de la zone agricole proche et ne compromettant pas le caractère général de la zone ;
- la nouvelle construction ne doit pas porter atteinte à l'intérêt de la zone agricole proche, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages hors sols existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plans d'épandage ...) ;
- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle construction ne doit pas

entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie.

- ✓ La reconstruction, après sinistre, à l'identique, de même destination sur une même unité foncière.
- ✓ Les reconstructions de bâtiments ayant conservé leur caractère d'habitabilité dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre nette totale aux conditions suivantes:
 - que la construction soit édifiée sur l'unité inscrite au plan, et qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logement ;
 - que l'unité foncière concernée soit desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle construction ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie ;
 - que la nouvelle construction s'intègre dans l'environnement patrimonial et architectural rural du secteur concerné, tant par son volume et ses ouvertures, que par les matériaux et ses couleurs mis en œuvre, respectant ainsi l'architecture traditionnelle rurale. Des éléments architecturaux mineurs pourront être incorporés à la construction envisagée.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- ✓ La création de mares et plans d'eau rendus nécessaires par l'activité développée ou d'agrément et ce dans la limite d'un plan d'eau unique par unité foncière et inférieur à 100 m².
- ✓ Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations des sols autorisés.

Dans les secteurs repérés au plan des Obligations diverses, les constructions autorisées exposées au bruit de la voie ferrée (Arras-Dunkerque - classée en catégorie I) seront soumises à des normes d'isolement acoustiques conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 octobre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE Nhp-3 - Accès et voirie

a) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des dispositions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques (soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée) permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

b) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

- ARTICLE Nhp-4 - Desserte par les réseaux**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Un assainissement correspondant aux besoins des constructions et conforme à la réglementation en vigueur devra être prévu.

3. Eaux pluviales

L'installation de réserves d'eau pluviales avec dispositif de puisage est autorisée à condition d'être enterrées et destinées à un usage privé non domestique (tel que arrosage...).

- ARTICLE Nhp-5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

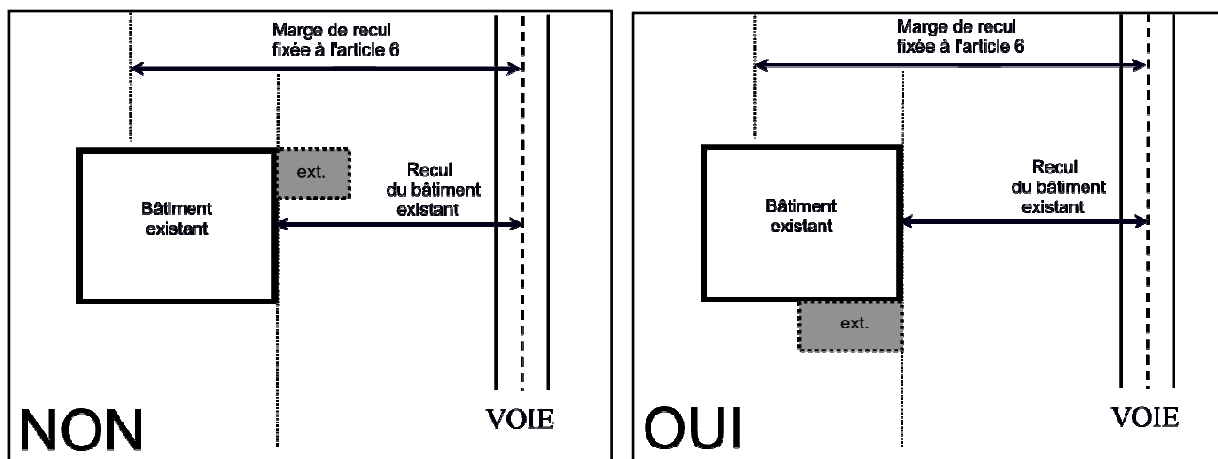
- ARTICLE Nhp-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales;
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et chemins ruraux;
- 6 mètres depuis les berges des becques.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

Dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ou réalisés dans le cadre du changement d'affectation autorisé à l'article 2, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

- ARTICLE Nhp-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes (d'une superficie maximum de 20 m²) non accolés à l'habitation et dont la hauteur n'excédera pas 3,20 mètres au droit de la limite, l'implantation sera à 1 mètre minimum d'une ou des limites séparatives afin de permettre des plantations ne dépassant pas 2 mètres, entre le bâtiment projeté et la limite séparative.

- ARTICLE Nhp-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

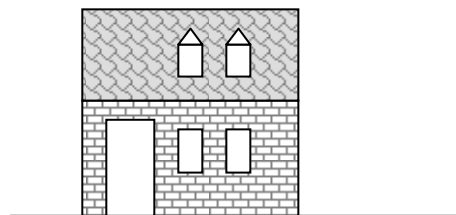
- ARTICLE Nhp-9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE Nhp-10 - Hauteur maximale des constructions

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne doit comporter plus d'un niveau avec un comble aménageable sur rez-de-chaussée (R+1C)

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

**- ARTICLE Nhp-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****1. Principe général**

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

3. Dispositions particulières**2.1. Intégration des constructions**

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

En cas d'extension ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc.) sont autorisées ainsi que les abris de jardin en bois d'une superficie maximale de 20 m² avec une couverture en matériaux sombres à l'exclusion de bandeaux bitumineux.

Les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination ou les extensions de bâtiments existants doivent respecter la qualité architecturale du patrimoine local (implantation, volumétrie, matériaux traditionnels). La mise en oeuvre d'un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) est autorisée s'il concerne un projet d'aménagement global des bâtiments concernés.

Les garages en sous-sol sont interdits.

La cote de seuil finie ne pourra en aucun cas avoir une différence de niveau supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

2.2. Matériaux des murs extérieurs des constructions

Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques. Il est autorisé l'utilisation de matériaux traditionnels (torchis, clins de bois) pour les constructions neuves ou réhabilitées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2.3. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles. L'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé ; toutefois, les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres. Cette disposition ne s'applique pas aux serres, vérandas, dispositifs solaires...

Il est autorisé l'utilisation de chaume pour les toitures de constructions à usage d'habitation (constructions neuves ou réhabilitation).

2.4. Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux bioclimatiques.

- pour les constructions nouvelles, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés) ;

- pour les extensions des constructions existantes, des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

- ARTICLE Nhp-12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

- ARTICLE Nhp-13 - Espaces libres et plantations**1. Règles générales de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

Les espaces libres doivent être engazonnés ou cultivés.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

2. Règles particulières

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts ou des rideaux d'arbres à hautes tiges.

Légende spéciale figurées au plan de zonage**Espace boisé classé**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**- ARTICLE Nhp-14 – Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Npp

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle de protection paysagère où l'activité agricole est dominante.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est fortement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

La commune est couverte par le plan de prévention des risques Inondations de l'Yser (PPRI), approuvé le 28 décembre 2007.

A Arnèke, il s'applique en bordure du cours d'eau de la Peene Becque.

Pour tout aménagement ou construction dans les secteurs voisins de ces cours d'eau, il faudra se référer au PPRI figurant dans les Servitudes d'utilité publique du présent PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- ARTICLE Npp-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- ARTICLE Npp-2 - Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont admis

dans la zone Npp (à l'exclusion du secteur Npp_i):

- les équipements d'infrastructures / superstructures (compris liés aux réseaux de distribution) ne compromettant pas le caractère paysager de la zone.

- la construction d'abris démontables inclus dans une pâture répondant à l'accueil d'animaux est autorisée. Cette construction sera limitée à 60 m² et réalisées en structure bois. Sont exclus la mise en œuvre de briques, plaques béton ainsi que tout matériau de récupération.

Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.

- la création de mares et plans d'eau rendus nécessaires à l'accueil d'animaux et à la protection incendie.

Dans le secteur Npp_i :

- la construction d'abris démontables inclus dans une pâture répondant à l'accueil d'animaux est autorisée. Cette construction sera limitée à 60 m² et réalisées en structure bois. Sont exclus la mise en œuvre de briques, plaques béton ainsi que tout matériau de récupération.

Rappel : une autorisation (ou déclaration) est nécessaire pour ces constructions ou installations.

- la création de mares et plans d'eau rendus nécessaires à l'accueil d'animaux et à la protection incendie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**- ARTICLE Npp-3 - Accès et voirie****a) Accès**

Il n'est pas fixé de règle.

b) Voirie

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE Npp-4 - Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE Npp-5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE Npp-6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

- ARTICLE Npp-7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

- ARTICLE Npp-8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- ARTICLE Npp-9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE Npp-10 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

- ARTICLE Npp-11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1. Principe général**

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

2. Dispositions particulières

Toute construction ou installation est soumise préalablement à une étude d'intégration dans le site afin de ne pas compromettre la vocation paysagère de la zone.

- ARTICLE Npp-12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques.

- ARTICLE Npp-13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et toute plantation abattu doit être remplacée par l'utilisation d'essences locales.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

Les pâtures accueillant des animaux devront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée à l'intérieur par un dispositif de sécurité adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- ARTICLE Npp-14 – Coefficient d’occupation du sol

Il n’est pas fixé de règle.