

Département du Pas-de-Calais

Commune de Frévent



Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Janvier 2010

**Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du :

Signature du Maire :

**SoREPA**

18, rue du Chevalier de la Barre  
BP 80195  
62804 LIEVIN  
Tel: 03.21.78.55.22  
Fax: 03.21.78.99.00

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



4

## SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	3
TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	5
Chapitre 1 – Zone U .....	5
Chapitre 2 – Zone UE .....	12
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	17
Chapitre 3 - Zone 1AU .....	18
Chapitre 4 – Zone 1AUE .....	23
Chapitre 5 – Zone 2AU .....	27
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	29
Chapitre 6 - Zone A .....	30
TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	35
Chapitre 7 - Zone N .....	36

## TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

**1 - Les zones urbaines** repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone U** : Il s'agit d'une zone urbaine comprenant de l'habitat, des commerces, des activités, des services et des équipements.  
Elle est divisée en deux secteurs :
  - **Le secteur UA** correspondant au périmètre situé dans la ZPPAUP. Il comprend un sous-secteur **UAri** soumis à un risque d'inondation.
  - **Le secteur UB**, correspondant au périmètre situé en dehors de la ZPPAUP.
- **La zone UE** : Il s'agit d'une zone urbaine d'activités sans nuisance destinées à regrouper les établissements dont la présence est admissible à proximité des quartiers d'habitation.

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme :

- **La zone 1 AU** : Zone à caractère naturel réservée à une urbanisation future à vocation mixte. Elle comporte un secteur **1AU<sub>p</sub>**, où il existe un risque de pollution du sol.
- **La zone 1 AUE** : Zones à caractère naturel réservée à une urbanisation future à court terme à vocation principale d'activités industrielles, artisanales ou de services.
- **La zone 2AU** : Zone qui correspond aux espaces naturels, dont les équipements publics périphériques (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

**3 - Les zones agricoles** (zone A) équipées ou non, permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

**4 - La zone naturelle** (zone N) non équipée, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un **secteur Nc** autorisant les aménagements liés au camping.
- un **secteur Njf** réservé aux jardins familiaux.
- un **secteur Nh** d'habitat isolé.
- un **secteur Nri** soumis à un risque d'inondation.
- un **secteur Ns** lié aux activités de sport et de loisirs, aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- Un **secteur Nt** à destination d'hébergement hôtelier.

### **Division en propriété (R 123-10-1 du Code de l'urbanisme)**

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

### **Nuisances sonores**

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

- Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 916 (sections du PR 4 + 000 au PR 5 + 079 et du PR 5 + 500 au PR 5 + 948) et de 100 m de part et d'autre de la même RD 916 (section du PR 5 + 079 au PR 5 +500) telles qu'elles figurent au plan des servitudes d'utilité publique, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de cette voie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, déterminées selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

### **ZPPAUP :**

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. prévalent sur les règles édictées dans le présent règlement.

## TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 – ZONE U

---

#### PREAMBULE

---

**Conformément à l'Article R123-5** du Code de l'Urbanisme, la zone U comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est divisée en deux secteurs :

- **Le secteur UA** correspondant au périmètre situé dans la ZPPAUP. Il comprend un sous-secteur **UAri** soumis à un risque d'inondation.
- **Le secteur UB**, correspondant au périmètre situé en dehors de la ZPPAUP

Rappel : Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. prévalent sur les règles édictées dans le présent règlement.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, le cahier de recommandation réglemente notamment :

- L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives
- La volumétrie des constructions
- L'aspect extérieur des constructions et installations

---

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

---

### **Sont interdits dans toute la zone U (UA et UB)**

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping ;
- Les affouillements et exhaussements du sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **Réglementation dans le sous-secteur inondable UAri**

La réalisation de construction avec sous-sols est interdite.

### **Réglementation liée aux périmètres de protections de captages d'eau potable \* :**

Dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

- le forage des puits,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- l'ouverture d'excavations, autres que carrières,
- le remblaiement des excavations ou de carrières existantes,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- le stockage de fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substances destiné à la fertilisation des sols.

Peuvent être réglementés et doivent de ce fait faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de M. le Préfet du Pas de Calais toutes activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

---

\* Extrait de la déclaration d'utilité publique du 14/08/1981

---

**ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Article non réglementé

---

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

---

**Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

**Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

---

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

---

### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les eaux pluviales devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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

Des solutions de stockage momentané des eaux pluviales peuvent être aménagées. De même, des débordements contrôlés dans des zones cloisonnées par le tissu urbain peuvent être prévus lors de la conception des espaces publics (places, parkings, terrains de jeux et espaces verts...etc.) à **condition** que ces débordements n'aient aucune conséquence sur la qualité des eaux de la nappe.

#### **Eaux usées et vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

#### **Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### **ENERGIES RENOUVELABLES :**

Les modes de production d'énergies renouvelables seront favorisés dans la zone.

---

## ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Article non réglementé

---

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

---

### **Dispositions applicables dans toute la zone :**

#### **Application du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

Certaines parties de la zone U située le long de la RD916 peuvent être concernées par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD916.

#### **Cette interdiction ne s'applique pas :**

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

#### **Constructions le long de La Canche et du Ruisseau Les Ayres**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 m des cours d'eau non navigables ni flottables (La Canche et Les Ayres).

#### **Dans le secteur UA :**

- Les constructions doivent être implantées dans la continuité du bâti existant.
- Des modulations peuvent être admises de fait d'impératifs techniques ou urbains.
- Cette règle ne s'applique pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

#### **Dans le secteur UB :**

En dehors des espaces concernés par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

---

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

---

### Dans le secteur UA :

Le long des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, la continuité du bâti sera assurée par l'édification de la construction en ordre continu d'une limite séparative à une autre. La rupture de continuité urbaine peut être envisagée pour permettre la conservation de passages anciens ou de points de vues sur le château de Cercamp ou sur le Canche.

### Dans le secteur UB :

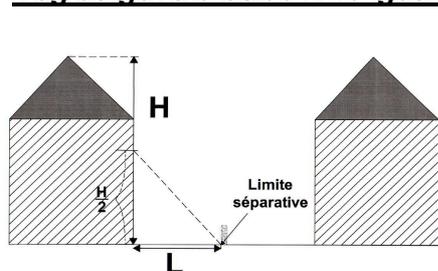
Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec une marge d'isolement (voir la règle ci-après)

### Dans tous les secteurs :

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

### Règles générales aux marges d'isolement



La marge d'isolement (L) entre le bâtiment à construire et la limite séparative doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

---

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

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

---

## ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Article non réglementé

---

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

Dans tout le secteur UB, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m à l'égout de la toiture (ou à l'acrotère pour les toitures plates).

Cette règle ne s'applique pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

**Dans le secteur UAri :**

Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,5 mètres au dessus du terrain naturel.

---

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

---

**Dans le secteur UB :**

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

**Dans toute la zone U :**

Pour toutes les constructions, les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...etc.) devront s'intégrer harmonieusement au bâti et au paysage environnant.

---

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

---

Pour les constructions à destination d'habitation

1 place de stationnement minimum par construction à destination d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

---

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

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Article non réglementé

## CHAPITRE 2 – ZONE UE

---

### PREAMBULE

---

**Conformément à l'Article R123-5** du Code de l'Urbanisme, la zone UE comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est à vocation principale économique.

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. prévalent sur les règles édictées dans le présent règlement de la zone UE.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, le cahier de recommandation réglemente notamment :

- L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives
- La volumétrie des constructions
- L'aspect extérieur des constructions et installations

---

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

---

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

---

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

---

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

- Les constructions destinées à l'**artisanat**, à l'**industrie**, aux **commerces**, à l'**entrepôt**, aux **bureaux**, les **constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** comportant ou non des installations classées **dans la mesure** où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes **dans la mesure** ou leur présence permanente est liée au fonctionnement des équipements ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des équipements et installations implantés dans la zone.

- Les exhaussements et affouillements des sols, **sous réserve** qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux ou à un aménagement paysager, dans le respect de la législation en vigueur.

### **Réglementation liée aux périmètres de protections de captages d'eau potable \* :**

Dans le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

- le forage des puits,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- l'ouverture d'excavations, autres que carrières,
- le remblaiement des excavations ou de carrières existantes,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- le stockage de fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substances destiné à la fertilisation des sols.

Peuvent être réglementés et doivent de ce fait faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de M. le Préfet du Pas de Calais toutes activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau. »

---

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

---

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### **Voirie**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

---

\* Extrait de la déclaration d'utilité publique du 14/08/1981

---

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

---

### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les eaux pluviales devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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

Des solutions de stockage momentané des eaux pluviales peuvent être aménagées. De même, des débordements contrôlés dans des zones cloisonnées par le tissu urbain peuvent être prévus lors de la conception des espaces publics (places, parkings, terrains de jeux et espaces verts...etc.) à **condition** que ces débordements n'aient aucune conséquence sur la qualité des eaux de la nappe.

#### **Eaux usées et vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel (S.P.A.N.C.) peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

#### **Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les effluents agricoles (purins ,lisiers..) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### **ENERGIES RENOUVELABLES :**

Les modes de production d'énergies renouvelables seront favorisés dans la zone.

---

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Article non réglementé

---

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

---

### **Application du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

La zone UE située le long de la RD916 est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD916.

### Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**En dehors des espaces concernés par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme**, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

### **Constructions le long de La Canche**

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 4 m des cours d'eau non navigables ni flottables (La Canche).

---

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

---

Les constructions doivent être édiflées :

- soit en limite séparative,
- soit avec une distance d'éloignement par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum.

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

---

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

---

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

Cette règle ne s'applique pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

---

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

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Article non réglementé

---

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

---

Pour toutes les constructions, les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...etc.) devront s'intégrer harmonieusement au bâti et au paysage environnant.

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

Les constructions et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager.

---

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Article non réglementé

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## CHAPITRE 3 - ZONE 1AU

---

### PREAMBULE

---

Conformément à l'Article R123-6 du Code de l'Urbanisme, cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comporte un secteur **1AUp**, où il existe un risque de pollution du sol.

---

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

---

#### **Sont interdits dans toute la zone 1AU (dont secteur 1AUp)**

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping ;
- Les affouillements et exhaussements du sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à destination agricole.

#### **Réglementation dans le secteur 1AUp :**

Les mêmes occupations et installations (zone 1AU) sont autorisées mais, étant donné le risque de pollution du sol, tout aménagement est soumis, au préalable, à autorisation de la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement).

---

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

---

Conformément à l'Article R123-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

#### **Réglementation liée aux périmètres de protections de captages d'eau potable \* :**

Dans le périmètre de protection éloignée sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

- le forage des puits,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- l'ouverture d'excavations, autres que carrières,
- le remblaiement des excavations ou de carrières existantes,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- le stockage de fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substances destiné à la fertilisation des sols.

---

\* Extrait de la déclaration d'utilité publique du 14/08/1981

Peuvent être réglementés et doivent de ce fait faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de M. le Préfet du Pas de Calais toutes activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau. »

---

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

---

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **Voirie :**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

---

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les eaux pluviales devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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

Des solutions de stockage momentané des eaux pluviales peuvent être aménagées. De même, des débordements contrôlés dans des zones cloisonnées par le tissu urbain peuvent être prévus lors de la conception des espaces publics (places, parkings, terrains de jeux et espaces verts...etc.) à **condition** que ces débordements n'aient aucune conséquence sur la qualité des eaux de la nappe.

#### **Eaux usées et vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

#### **Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### **ENERGIES RENOUVELABLES :**

Les modes de production d'énergies renouvelables seront favorisés dans la zone.

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 m des cours d'eau non navigables ni flottables (La Canche et Les Ayres).
- Les constructions doivent être implantées :
  - o soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
  - o soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

---

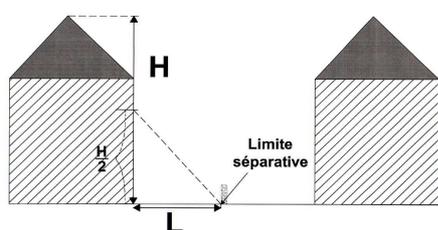
## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit avec une marge d'isolement (voir la règle ci-après)

### Règles générales aux marges d'isolement



La marge d'isolement (L) entre le bâtiment à construire et la limite séparative doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

---

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

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 m.

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m à l'égout de la toiture (ou à l'acrotère pour les toitures plates).

---

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

---

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

Pour toutes les constructions, les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...etc.) devront s'intégrer harmonieusement au bâti et au paysage environnant.

---

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

---

Pour les constructions à destination d'habitation

1 place de stationnement minimum par construction à destination d'habitation.

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

Article non réglementé

## CHAPITRE 4 – ZONE 1AUE

---

### PREAMBULE

---

Conformément à l'Article R123-6 du Code de l'Urbanisme, cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est à vocation d'activité.

---

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

---

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

---

### ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

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

- Les constructions destinées à l'**artisanat, à l'industrie, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** comportant ou non des installations classées **dans la mesure** où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes **dans la mesure** ou leur présence permanente est liée au fonctionnement des équipements ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des équipements et installations implantés dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, **sous réserve** qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux ou à un aménagement paysager, dans le respect de la législation en vigueur.

---

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

---

Accès :

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

- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### **Voirie :**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

---

## **ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les eaux pluviales devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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

Des solutions de stockage momentané des eaux pluviales peuvent être aménagées. De même, des débordements contrôlés dans des zones cloisonnées par le tissu urbain peuvent être prévus lors de la conception des espaces publics (places, parkings, terrains de jeux et espaces verts...etc.) à **condition** que ces débordements n'aient aucune conséquence sur la qualité des eaux de la nappe.

### **Eaux usées et vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel (S.P.A.N.C.) peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

### **Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les effluents agricoles (purins ,lisiers..) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### **Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion**

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ENERGIES RENOUVELABLES :**

Les modes de production d'énergies renouvelables seront favorisés dans la zone.

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

---

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

---

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit avec une distance d'éloignement par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum.

---

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

---

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

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

Pour toutes les constructions, les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...etc.) devront s'intégrer harmonieusement au bâti et au paysage environnant.

---

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

---

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

---

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

---

Les constructions et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager.

---

#### **ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Article non réglementé

## CHAPITRE 5 – ZONE 2AU

---

### PREAMBULE

---

**Conformément à l'Article R123-6 du Code de l'Urbanisme**, cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

---

### ARTICLE 2AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

---

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

---

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général liées aux réseaux.

---

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

---

Article non réglementé

---

### ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

Article non réglementé

---

### ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions et installations doivent s’implanter en limite de voie ou en recul d’un mètre minimum par rapport à la limite de voie publiques ou privées, existantes ou à créer.

---

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

---

Les constructions et installations doivent s’implanter en limite séparative ou en recul d’un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

---

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

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS**

---

Article non réglementé

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

## CHAPITRE 6 - ZONE A

---

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Conformément à l'Article R123-7 du Code de l'Urbanisme, la zone agricole dite "zone A" comprend les terres agricoles classées en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

---

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

---

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

---

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

---

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création et l'extension des bâtiments ou installations à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'habitation, liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate du corps de ferme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme).
- Les ouvrages de production utilisant l'énergie éolienne et les locaux techniques associés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### **Dispositions au titre du L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme**

Au titre du L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ; les bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage en tant que « **Bâtiment agricole ayant une qualité architecturale ou patrimoniale pouvant être transformé** » peuvent faire l'objet de changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôt), dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

#### **Réglementation dans les Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Dispositions particulières relatives aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre du L123-1-7 du Code de l'urbanisme**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger », et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinants un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

---

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

---

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **Voirie :**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

---

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

---

#### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## **ASSAINISSEMENT :**

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les eaux pluviales devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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

Des solutions de stockage momentané des eaux pluviales peuvent être aménagées à **condition** que ces ouvrages de stockage n'aient aucune conséquence sur la qualité des eaux de la nappe.

La plantation et la conservation des haies ainsi que l'aménagement de bandes enherbées seront favorisés afin de limiter les phénomènes d'inondation par ruissellement et coulée de boue.

### **Eaux usées et vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

### **Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

## **ENERGIES RENOUVELABLES :**

Les modes de production d'énergies renouvelables seront favorisés dans la zone.

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

La zone A située le long de la RD916 est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD916.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors de la RD916, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

---

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

---

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit avec une distance d'éloignement par rapport aux limites séparatives de 3 mètres minimum.

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

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 7 m à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

---

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

---

Pour toutes les constructions, les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...etc.) devront s'intégrer harmonieusement au bâti et au paysage environnant.

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

Les bâtiments agricoles et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager.

---

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Article non réglementé

**TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

## CHAPITRE 7 - ZONE N

---

### PREAMBULE

---

**Conformément à l'Article R123-8 du Code de l'Urbanisme** sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs (voir liste ci-après) de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend ainsi les secteurs suivants :

- un **secteur Nc** autorisant les aménagements liés au bon fonctionnement des installations déjà existantes sur le camping (au nord du château de Cercamp), mais où toutes nouvelles implantations ou extensions sont interdites.
- un **secteur Njf** réservé aux jardins familiaux.
- un **secteur Nh** d'habitat isolé.
- un **secteur Nri** soumis à un risque d'inondation.
- un **secteur Ns** lié aux activités de sport et de loisirs, aux équipements publics et d'intérêt collectif.
- Un **secteur Nt** à destination d'hébergement hôtelier.

#### **ZPPAUP :**

Les dispositions de la Z.P.P.A.U.P. prévalent sur les règles édictées dans le présent règlement.

Dans le périmètre de la ZPPAUP, le cahier de recommandation réglemente notamment :

- L'implantation des constructions par rapport à l'alignement et par rapport aux limites séparatives ;
- La volumétrie des constructions ;
- L'aspect extérieur des constructions et installations.

---

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

---

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2 :

### **Réglementation dans le sous-secteur inondable Nri**

Les constructions et installations sont interdites en secteur Nri.

### **Réglementation dans les périmètres de protection du captage d'eau potable**

Sont interdites les activités suivantes dans le périmètre immédiat du captage

- toutes activités autres que celles liées au service des Eaux

Sont interdites les activités suivantes dans le périmètre rapproché du captage

- le forage des puits,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- l'ouverture d'excavations, autres que carrières,
- le remblaiement des excavations ou de carrières existantes,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- le stockage de fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substances destiné à la fertilisation des sols,
- **l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'épandage des points d'eau,**
- l'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestiques ou industrielle,
- le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail,
- le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substance destiné à la fertilisation des sols,
- le stockage de tout produit ou substance destiné à la lutte contre les ennemis des clôtures,
- l'établissement d'étables ou de stabulations libres,
- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail,
- le défrichement,
- la création d'étangs,
- le camping (même sauvage) et le stationnement des caravanes,
- la construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation

### **Réglementation dans les Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

---

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

---

**Dans toute la zone N sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.**

**En sus dans le secteur Nc sont autorisées :**

- L'aménagement du terrain de camping et de caravanage existant, ainsi que des installations qui y existent, nécessaires au bon fonctionnement de ce terrain (sanitaires...).
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance du terrain de camping et de caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.

**En sus dans le secteur Njf sont autorisées :**

- Les constructions liées aux jardins familiaux (types abris de jardins).

**En sus dans le secteur Nh est autorisée :**

- L'extension limitée des bâtiments existants avec un maximum de 25 % de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- Les annexes (dont garages vérandas, abri de jardin etc...)

**En sus dans le secteur Ns sont autorisées :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux activités sportives,
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations à caractère touristique et de loisirs ouvertes au public, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

**En sus dans le secteur Nt sont autorisées :**

- Les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier ainsi que leurs annexes.

### **Réglementation liée aux périmètres de protections de captages d'eau potable \***

Dans le périmètre de protection éloignée du captage sont soumises à autorisation préfectorale les activités suivantes :

- le forage des puits,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- l'ouverture d'excavations, autres que carrières,
- le remblaiement des excavations ou de carrières existantes,
- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- le stockage de fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tout produit ou substances destiné à la fertilisation des sols.

Peuvent être réglementés et doivent de ce fait faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de M. le Préfet du Pas de Calais toutes activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

### **Dispositions particulières relatives aux « éléments de patrimoine végétal à protéger » au titre du L123-1-7 du Code de l'urbanisme localisés au plan de zonage**

- les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisées dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,
- l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » est autorisée lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger », et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.
- Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinants un « élément de patrimoine végétal à protéger ».
- Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

---

\* Extrait de la déclaration d'utilité publique du 14/08/1981

---

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

---

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **Voirie :**

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

---

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

---

#### **EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux terrains de camping et de caravanes.

#### **ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux pluviales**

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

qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les eaux pluviales devront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques.

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

Des solutions de stockage momentané des eaux pluviales peuvent être aménagées à **condition** que ces ouvrages de stockage n'aient aucune conséquence sur la qualité des eaux de la nappe.

La plantation et la conservation des haies ainsi que l'aménagement de bandes enherbées seront favorisés afin de limiter les phénomènes d'inondation par ruissellement et coulée de boue.

### **Eaux usées et vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, en réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux ou matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Il est rappelé que tout système d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux terrains de camping et de caravanes.

### **ENERGIES RENOUVELABLES :**

Les modes de production d'énergies renouvelables seront favorisés dans la zone.

---

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

---

Une surface minimum de 700 m<sup>2</sup> est demandée pour qu'une parcelle soit constructible en l'absence d'assainissement collectif (terrain plat et absorbant). Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

---

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

---

La zone N située le long de la RD916 est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD916.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### Dans toute la zone N

- En dehors des espaces concernés par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les installations et constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Aucune installation ou construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables (La Canche et Les Ayres).

**En secteurs Nc, Njf, Nh, Nri et Nsp** et en dehors des espaces concernés par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées :

- o soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- o soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

---

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

---

Les installations et constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

La marge d'isolement (L) entre le bâtiment à construire et la limite séparative doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

---

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

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins au minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

---

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

---

L'emprise au sol est limitée à :

- 60 % de l'unité foncière en secteur Nh
- 20 % de l'unité foncière end secteurs Nc, Njf, Nt, et Ns

---

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

---

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates en secteur Ns et Nh
- 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates en secteurs Nt
- 2,5 m l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures plates en secteurs Nc, Njf.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

---

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

---

Pour toutes les constructions, les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...etc.) devront s'intégrer harmonieusement au bâti et au paysage environnant.

---

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

---

Article non réglementé

---

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

---

Article non réglementé

---

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé