



**BETHUNE  
CAP 2020**

*Bien dans ma ville, bien dans ma vie*



Communauté d'Agglomération  
**Béthune-Bruay**  
Artois Lys Romane

---

# Plan Local d'Urbanisme

# BETHUNE

---

## *Règlement*

<i>PLU arrêté le :</i>	<i>PLU approuvé le :</i>
<i>13 septembre 2016</i>	<i>28 juin 2017</i>

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

# SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	7
SECTION I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	8
SECTION II : DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	20
SECTION III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	34
SECTION IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	43
CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	52
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	64
CHAPITRE V : DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	74
LEXIQUE .....	82
LISTE DES ESSENCES LOCALES IMPOSEES .....	94

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 1. *Champ d'application territorial du règlement*

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Béthune en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;  
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

## 2. *Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols*

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

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

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de

l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

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

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

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

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

### *3. Division du territoire en zones*

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

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

### **Les documents graphiques font également apparaître :**

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux continuités écologiques.

- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les installations agricoles,**
- **Les éléments de patrimoine urbain et naturel** à préserver,
- **Les voies où doit être préservée la diversité commerciale,**
- **Les chemins à préserver ...**

#### 4. Adaptations mineures

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

#### 5. Prescriptions acoustiques

Le plan Local d'Urbanisme indique en annexe le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transport terrestre, dans lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-20 du code de l'Environnement.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets du 9 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

Les voiries concernées sont les suivantes :

Catégorie	Largeur des secteurs affectés	Axes terrestres concernés	Arrêtés préfectoraux
Catégorie 1 et 2	250 à 300m	Voie ferrée ARRAS-DUNKERQUE	A.P du 23 / 08 / 1999
Catégorie 2	250m	RD 941	A. P. du 14 / 11 / 2001
		RD 986	A. P. du 23 / 08 / 2002
		Avenue de Lens, Avenue du Maréchal Juin, Avenue Sully, Boulevard Jean Moulin, Boulevard Kitchener, Boulevard Victor Hugo, Rue de Lille, Rue Marcelin Berthelot	A.P. du 14 / 06 / 2005
Catégorie 2 et 3	100 à 250m	RD 943	A. P. du 14 / 11 / 2001 et du 14 / 11 / 2004
		RD 937	A. P. du 23 / 08 / 2002
Catégorie 3	100 m	Avenue du Président Kennedy, Rue du Faubourg d'Arras	A.P. du 14 / 06 / 2005
		RD 181 <sup>E8</sup>	A.P. du 23 / 08 / 2002
		RD 945	A.P. du 23 / 08 / 2002

## 6. AVAP

Dans l'ensemble des zones concernées, les dispositions de l'AVAP prévalent sur les règles édictées dans le présent règlement.

## 7. *Prise en compte des risques naturels et technologiques*

La commune est concernée par :

- **le risque d'inondation** : le PPRI de la Lawe a été prescrit le 1<sup>er</sup> octobre 2013. Il est applicable par anticipation depuis le 7 août 2015.

Des zones inondées constatées sont également répertoriées sur la commune. La commune est également recensée au sein d'un Territoire à Risque important d'inondation (TRI), le TRI de Béthune-Armentières. Des inondations par remontée de nappe ont également été identifiées. Ces éléments sont repris au rapport de présentation du présent PLU.

-**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.

-**Le risque lié à la présence de cavités souterraines** : par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées et non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

-**Le risque sismicité** (niveau faible).

-**Le risque lié à la présence d'engins de guerre**.

-**Le risque de transport de matières dangereuses**.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.



## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# SECTION I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité qui correspond au centre-ville de Béthune à caractère patrimonial. Elle est affectée essentiellement à l'habitation, aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle comprend un secteur UAa qui correspond au quartier de la gare.

## **Rappel :**

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des alignements d'arbres et de haies, des espaces verts, des fossés et cours d'eau. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

La zone est également concernée par des voies où doit être préservée la diversité commerciale en application de l'article L.151-16 du CU.

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Lawe. Il convient de se référer au document en annexe.

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

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

## **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings et caravanings, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrière.
  - Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
  - Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
  - l'aménagement d'aires de stationnement pour gens du voyage,
  - Les constructions à usage industriel.
  - les bâtiments agricoles,
  - Toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, et remontées de nappe), les caves et sous-sols sont interdits.
- Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité commerciale situés en rez-de-chaussée, dans les rues identifiées au plan de zonage, en application de l'article L.151-16 du CU.

### **L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :**

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12.*

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

La continuité des fossés et cours d'eau repérés au plan de zonage devra être conservée.  
L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

### **Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme**

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

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

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies...

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- L'implantation d'antennes-relais, sauf dans un rayon de 100 mètres autour des écoles, collèges et lycées, crèches, établissements de santé et autres structures d'accueil de la petite enfance.

-Les groupes de garage de plus de 5 unités à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement immédiat et qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

-Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services.

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

-Sur l'emprise du domaine public ferroviaire, les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire.

-Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

### **ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, 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.

#### **1°/ Accès**

##### **Définition :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès ne présentera aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

## **2°/ Voirie**

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

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères, et des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

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

## **ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **A. alimentation en eau potable**

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

### **B. Réseau d'assainissement eaux usées**

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement- collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain

concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **C. Réseau d'assainissement eaux pluviales**

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

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

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2 l/s/ha (2 l/s si surface inférieure à l'hectare), après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion des eaux pluviales (essai de perméabilité, méthodologie de dimensionnement sur la base d'une pluie vicennale, schéma et note technique des ouvrages...) doit être réalisée. L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable (essai de perméabilité à l'appui), il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2 l/s/ha (2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha) vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

### **D. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

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

## **ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **A. Dispositions générales :**

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

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie où se trouve l'accès principal. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

### **b. Règles d'implantation :**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

A l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

Toutefois, lorsque les constructions voisines sont implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise de voie, la façade avant de la construction principale pourra être implantée avec un recul identique à celui de la construction voisine la plus proche de la limite de voie.

Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire (hormis pour les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau non domaniaux.

Les saillies ne pourront surplomber le domaine public de plus d'un mètre. Les débords de toiture sont interdits au niveau du rez de chaussée, et ne sont autorisés qu'à partir du R+1.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A. Dispositions générales :**

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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.

### **B. Règles d'implantation :**

L'implantation avec marge d'isolement est interdite en front à rue. Les constructions devront être implantées d'une limite séparative à l'autre.

Dans un angle de rue, la façade doit être composée sur les deux rues (elle ne doit pas présenter de pignon en façade). Le traitement de l'angle doit être marqué et soigné.

### **Pour les extensions et les annexes en arrière de la construction principale :**

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

#### **Implantation sur limites séparatives :**

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

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

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

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

#### **A. Implantation en retrait**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes (abri de jardin par exemple...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.



Toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de la maison d'arrêt repéré sur le plan de zonage.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

#### **ARTICLE UA 8 : EMPRISE AU SOL**

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, et les aléas du PPRI, mais pas pour les zones soumises aux remontées de nappe), un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% est imposé sur l'emprise du terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.

#### **ARTICLE UA 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur relative :**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder trois fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H=3L$ ).

##### **Hauteur absolue :**

La hauteur des nouvelles constructions doit s'ajuster à celle des bâtiments environnants (mitoyens et en vis-à-vis). La continuité des rives et des toitures est à assurer.

Dans tous les cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 20 mètres au faitage.

**Dans le secteur UAa**, la hauteur maximale est portée à 34 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des annexes et extensions ne peut pas être plus importante que celle de la construction principale.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UA 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les matériaux d'aspect médiocre (tels que la tôle ondulée, bitumeux, tuiles de béton, plaques en fibrociment...)

### **1) façade :**

-Les matériaux et les couleurs doivent être choisis de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

-Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

-le long des voies, les façades devront respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades voisines, à la fois en horizontalité (hauteur des niveaux), et en verticalité (rythme des façades et de leur percements).

-Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints de couleur claire et rester en harmonie avec les constructions existantes.

### **2) toitures :**

- les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat en termes d'aspect et de volume.
- Les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant.

### **3) Installations diverses :**

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

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

-Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public.

-Pour les constructions à usage d'immeuble collectif d'habitation, ainsi que pour les groupements d'activités commerciales, de services et d'activités, les systèmes de collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables devront obligatoirement être enterrés ou masqués avec ramassage au même endroit.

-Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, des emplacements spécifiquement destinés aux poubelles devront être réservés à l'endroit du ramassage en limite avec le domaine public.

Les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt repérés au plan de zonage doivent être aveugles. Cette règle peut toutefois être nuancée s'il s'avère qu'elle causerait un grave préjudice aux propriétaires des terrains actuellement bâtis qui désireraient reconstruire leur immeuble ou si elle devait porter atteinte à une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée.

#### **4) Clôtures**

##### **Principes généraux**

-Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

-Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.

##### **Clôtures implantées à la limite de voie et dans les marges de recul :**

-Les clôtures nouvelles sur rue doivent avoir un aspect similaire et une hauteur voisine de celle des constructions voisines. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les poteaux d'angle et les piliers supportant les vantaux des grilles ou portails. Dans tous les cas, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,20 mètres.

-Elles peuvent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie enduite à pierre vue ou apparente (pierres, briques), soit constituées d'un mur bahut de 0,60 m maximum et de clôtures métalliques peintes de couleur en harmonie avec l'immeuble projeté et le milieu urbain avoisinant. Les créations de grilles de ferronneries à caractère contemporain sont autorisées si elles participent pleinement à l'accompagnement et à la mise en valeur de l'architecture et du paysage.

-les matériaux de type grillages de jardin, treillis soudés, métal tubulaire, bois et plastique sont interdits .

##### **Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :**

La hauteur maximale autorisée sera de 2,20 mètres.

#### **ARTICLE UA 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants :

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement couverte ou non par logement doit être aménagée.

En cas de changement de destination ou de division, une place de stationnement couverte ou non devra aménagée par logement créé.

- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil des visiteurs. Cette disposition sur les places visiteurs n'est pas applicable dans le secteur UAa. Des emplacements devront être réservés pour le stationnement des vélos à raison d'un emplacement minimum par logement. Ces emplacements devront être situés en rez-de-chaussée.

- Pour les constructions à destination d'hébergement : une place pour 5 logements est exigée.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble, y compris les bâtiments publics. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de surface de plancher. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de commerces de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- a) à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- b) ou à satisfaire ses besoins en stationnement en justifiant d'une concession pour le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parking public existant ou en cours de réalisation.

#### **ARTICLE UA 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Dans les zones concernées par une opération d'aménagement (permis d'aménager ou permis groupé) et les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 2% d'espaces verts communs d'agrément et de loisirs, par rapport à la surface totale du projet.

Aucune plantation d'arbre à haute tige n'est autorisée à moins de 6 mètres de l'emprise ferroviaire (loi du 15 juillet 1845).

Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt repéré au plan de zonage.

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

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

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

#### **ARTICLE UA 13: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité, correspondant aux quartiers périphériques. Elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.

La zone comprend quatre sous-secteurs :

- Le secteur UBa, qui correspond au quartier de la gare.
- Le secteur UBm, qui correspond au quartier du Mont Liébaut de forte densité,
- Le secteur UBo, qui correspond aux cités ouvrières d'intérêt architectural,
- Le secteur UBl qui correspond aux lotissements et opérations groupées de moindre densité.

### **Rappel :**

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre rapproché des captages d'eau potable de Béthune-Beuvry, dans lequel des mesures de protection particulières sont imposées. Ces mesures figurent à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 1<sup>er</sup> décembre 2003 annexé au présent PLU.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des alignements d'arbres et de haies, des espaces verts, des fossés et cours d'eau. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable. Des zones inondées constatées sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

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

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

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Lawe. Il convient de se référer au document en annexe.

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

## **ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les campings et caravanings, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- l'aménagement d'aires de stationnement pour gens du voyage,
- les bâtiments agricoles,
- L'enfouissement dans le sol de cuves contenant des liquides volatiles et des combustibles liquides.
- Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les caves et sous-sols sont interdits.
- Dans le périmètre du puits de mine repris sur la carte des risques, toute construction est interdite.

### *L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12.*

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

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

### *Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme*

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

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

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies...

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.



- L'implantation d'antennes-relais, sauf dans un rayon de 100 mètres autour des écoles, collèges et lycées, crèches, établissements de santé et autres structures d'accueil de la petite enfance.

-Les groupes de garage de plus de 5 unités à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement immédiat et qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

-Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services.

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

-Sur l'emprise du domaine public ferroviaire, les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire.

-Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

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

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. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, 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.

#### **1°/ Accès**

##### **Définition :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès ne présentera aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

## **2°/ Voirie**

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

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

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

## **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **A. alimentation en eau potable**

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

### **B. Réseau d'assainissement eaux usées**

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement- collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **C. Réseau d'assainissement eaux pluviales**

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

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

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2 l/s/ha (2 l/s si surface inférieure à l'hectare), après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion des eaux pluviales (essai de perméabilité, méthodologie de dimensionnement sur la base d'une pluie vicennale, schéma et note technique des ouvrages...) doit être réalisée. L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable (essai de perméabilité à l'appui), il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2 l/s/ha (2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha) vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

### **D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :**

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

## **ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dispositions générales :**

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

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie où se trouve l'accès principal. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire (hormis pour les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire).

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau non domaniaux.

Les saillies ne pourront surplomber le domaine public de plus d'un mètre. Les débords de toiture sont interdits au niveau du rez de chaussée, et ne sont autorisés qu'à partir du R+1.

### **Règles d'implantation :**

#### **Dans la zone UB :**

Les constructions devront être implantées :

- A l'alignement,
- Avec un retrait d'au moins 5 mètres,
- Ou avec un retrait similaire à celui de l'une des deux constructions voisines.

#### **Dans le secteur UBm :**

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.

### **Dans le secteur UBo :**

Dans le cas d'une reconstruction après démolition, le projet devra respecter la même implantation que la construction démolie.

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect :

- De la topographie,
- De la structure parcellaire traditionnelle,
- Du rapport avec les constructions environnantes,
- Du rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent,
- Des logiques d'implantation bioclimatique caractéristiques des cités ouvrières.

Les nouvelles constructions devront respecter le retrait par rapport à la voirie en cohérence avec les constructions environnantes.

Les extensions de la construction principale ainsi que les autres constructions annexes devront observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

### **Dans le secteur UBI :**

Les constructions devront être implantées :

- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres,
- Soit avec un retrait similaire à celui de l'une des deux constructions voisines.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales :**

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### **Règle d'implantation dans le secteur UBo :**

L'implantation des constructions devra respecter le rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti dans lequel elles s'inséreront. Pour les cités Huit ter et cheminots : implantation sur une limite séparative et conservation du rythme du front bâti, pour le coron de la Pierrette maintien d'un front bâti.

Les extensions et les annexes accolées devront être réalisées en continuité de la construction principale (sur l'arrière).

Les annexes devront être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres. Ce retrait peut être ramené à 1 mètre pour celles dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

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

### **Règles d'implantation dans le reste de la zone:**

- **Implantation en limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de voie ou à l'alignement admis en application de l'article U6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

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

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

- **Implantation en retrait**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes (abri de jardin par exemple...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

- La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Dans le secteur UBm, le rapport sera ramené jusqu'à H = 5L pour les bâtiments à usage d'habitat collectif.

## **ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL**

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, et les aléas du PPRI, mais pas pour les zones soumises aux remontées de nappe), un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% est imposé sur l'emprise du terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UB 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'emprise du domaine public ferroviaire, la hauteur des constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire n'est pas réglementée.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **Hauteur absolue**

#### **Dans la zone UB :**

La hauteur des constructions mesurées au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 20 mètres au faitage.

#### **Dans le secteur UBa :**

La hauteur maximale est portée à 34 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

#### **Dans le secteur UBI :**

- la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+2+combles.

#### **Dans le secteur UBo :**

- la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+1+comble. La hauteur des nouvelles constructions doit s'ajuster à celle des bâtiments environnants (bâtiments mitoyens et en vis-à-vis). La continuité des rives et des toitures est à assurer.

### **Dans le secteur UBm :**

- la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 20 mètres au faitage.

### **ARTICLE UB 10- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les matériaux d'aspect médiocre (tels que la tôle ondulée, bitumeux, tuiles de béton, plaques en fibrociment...)
- les matériaux de type bardage PVC.

#### **1) façade :**

- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- le long des voies, les façades devront respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades voisines, à la fois en horizontalité (hauteur des niveaux), et en verticalité (rythme des façades et de leur percements).
- Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints de couleur claire et rester en harmonie avec les constructions existantes.

#### **2) toitures :**

- les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat en termes d'aspect et de volume.
- Les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant.

#### **3) Installations diverses :**

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



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

-Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public.

-Pour les constructions à usage d'immeuble collectif d'habitation, ainsi que pour les groupements d'activités commerciales, de services et d'activités, les systèmes de collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables devront obligatoirement être enterrés ou masqués avec ramassage au même endroit.

-Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, des emplacements spécifiquement destinés aux poubelles devront être réservés à l'endroit du ramassage en limite avec le domaine public.

#### **4) Clôtures**

##### **Principes généraux**

-Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

-Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

-Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.

##### **Clôtures implantées à la limite de voie et dans les marges de recul :**

Les clôtures nouvelles sur rue doivent avoir un aspect similaire et une hauteur voisine de celle des constructions voisines. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les poteaux d'angle et les piliers supportant les vantaux des grilles ou portails.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 mètre, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les éléments de type ciment moulé sont interdits en front à rue et dans les marges de recul.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

### Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

La hauteur maximale autorisée est de 2,20 mètres.

### **ARTICLE UB 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants :

-Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement couverte ou non par logement doit être aménagée.

-En cas de changement de destination ou de division, une place de stationnement couverte ou non devra aménagée par logement créé.

-des aires de stationnement pour les véhicules des visiteurs seront réservées à raison d'une place pour 5 logements.

- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation il est exigé une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil des visiteurs. Cette disposition sur les places visiteurs n'est pas applicable dans le secteur UBa. Des emplacements devront être réservés pour le stationnement des vélos à raison d'un emplacement minimum par logement. Ces emplacements devront être situés en rez-de-chaussée.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble, y compris les bâtiments publics. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de bureaux de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à destination d'hébergement : une place pour 5 logements est exigée.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de surface de plancher. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de commerces de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

a) à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

b) ou à satisfaire ses besoins en stationnement en justifiant d'une concession pour le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parking public existant ou en cours de réalisation.

### **ARTICLE UB 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les zones concernées par une opération d'aménagement (permis d'aménager ou permis groupé) et les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 2% d'espaces verts communs d'agrément et de loisirs, par rapport à la surface totale du projet.

Les essences locales sont imposées.

Aucune plantation d'arbre à haute tige n'est autorisée à moins de 6 mètres de l'emprise ferroviaire (Loi du 15 juillet 1945).

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

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

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

#### **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## SECTION III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

**Caractère de la zone:** Il s'agit d'une zone d'équipements d'intérêt collectif ou liés aux services et équipements publics.

**Rappel :**

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des alignements d'arbres et de haies et des fossés et cours d'eau. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Lawe. Il convient de se référer au document en annexe.

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

## **ARTICLE UH 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les caves et sous-sols sont interdits.

### L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12.*

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

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

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction ou qu'elles soient nécessaires au gardiennage des bâtiments autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- Les campings et caravanings, au sein du périmètre de l'aire d'accueil des gens du voyage,

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés au plan de zonage:

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions de l'article 12.

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

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. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, 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.

#### **1°/ Accès**

##### **Définition :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès ne présentera aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

#### **2°/ Voirie**

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

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

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

#### **ARTICLE UH 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **A. alimentation en eau potable**

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

##### **B. Réseau d'assainissement eaux usées**

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

##### **C. Réseau d'assainissement eaux pluviales**

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

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

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2 l/s/ha (2 l/s si surface inférieure à l'hectare), après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion des eaux pluviales (essai de perméabilité, méthodologie de dimensionnement sur la base d'une pluie vicennale, schéma et note technique des ouvrages...) doit être réalisée. L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable (essai de perméabilité à l'appui), il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2 l/s/ha (2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha) vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

#### **D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :**

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

### **ARTICLE UH 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

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

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



Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie où se trouve l'accès principal. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Les saillies ne pourront surplomber le domaine public de plus d'un mètre. Les débords de toiture sont interdits au niveau du rez de chaussée, et ne sont autorisés qu'à partir du R+1.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 5m par rapport à l'alignement.

-Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire (hormis pour les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire.

#### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dispositions générales :**

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

##### **Règles d'implantation :**

Dans le cas où un bâtiment n'est pas implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UH 8 - EMPRISE AU SOL**

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, et les aléas du PPRI, mais pas pour les zones soumises aux remontées de nappe), un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% est imposé sur l'emprise du terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE UH 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UH 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les matériaux d'aspect médiocre (tels que la tôle ondulée, bitumeux, tuiles de béton, plaques en fibrociment...)

### **1) façade :**

- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints de couleur claire et rester en harmonie avec les constructions existantes.

## **2) toitures :**

Les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat en termes d'aspect et de volume.

## **3) Installations diverses :**

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

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

-Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public.

## **4) Clôtures**

-Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

-Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

## **ARTICLE UH 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et des vélos doit correspondre au besoin des constructions et installations.

## **ARTICLE UH 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking ; les plantations devront être uniformément réparties.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales sont imposées.

Aucune plantation d'arbre à haute tige n'est autorisée à moins de 6 mètres de l'emprise ferroviaire (Loi du 15 juillet 1945).

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

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

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

#### **ARTICLE UH 13: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UH 14: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## SECTION IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique, destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanales, entrepôt, bureaux, et équipements d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur UEc réservé plus spécifiquement aux commerces, activités de services et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, où les activités industrielles sont interdites.

### **Rappel :**

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des alignements d'arbres et de haies et des fossés et cours d'eau. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre rapproché des captages d'eau potable de Béthune-Beuvry, dans lequel des mesures de protection particulières sont imposées. Ces mesures figurent à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 1<sup>er</sup> décembre 2003 annexé au présent PLU.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la société SI-Groupe, dont le zonage et le règlement sont annexés au PLU.

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

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Lawe. Il convient de se référer au document en annexe.

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

## **ARTICLE UE1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- L'aménagement d'aires de stationnement pour gens du voyage.
- Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les caves et sous-sols sont interdits.
- **En sus, dans le secteur UEc**, les constructions à vocation industrielle.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12.*

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

La continuité des fossés et cours d'eau repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

## **ARTICLE UE2 - Les OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

-Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

- S'agissant des zones concernées par le PPRT de l'entreprise SI GROUP, elles devront respectées les prescriptions du règlement dudit PPRT en annexe du PLU.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés au plan de zonage:

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions de l'article 12.

**ARTICLE UE3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, 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.

**1°/ Accès**

**Définition :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès ne présentera aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

**2°/ Voirie**

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

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

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

#### **ARTICLE UE4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **A. alimentation en eau potable**

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

##### **B. Réseau d'assainissement eaux usées**

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

##### **C. Réseau d'assainissement eaux pluviales**

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée).



L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2 l/s/ha (2 l/s si surface inférieure à l'hectare), après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion des eaux pluviales (essai de perméabilité, méthodologie de dimensionnement sur la base d'une pluie vicennale, schéma et note technique des ouvrages...) doit être réalisée. L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable (essai de perméabilité à l'appui), il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2 l/s/ha (2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha) vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

#### **D. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

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

#### **ARTICLE UE5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dispositions générales :**

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

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie où se trouve l'accès principal. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Les saillies ne pourront surplomber le domaine public de plus d'un mètre. Les débords de toiture sont interdits au niveau du rez de chaussée, et ne sont autorisés qu'à partir du R+1.

### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à la voie au moins égal à la hauteur au faitage du bâtiment et dans tous les cas :

- A au moins 25 mètres de l'axe de la rue Fleming, George Washington et Kennedy,
- A au moins 15 mètres de l'axe de la rue du Beau Marais,
- A au moins 10 mètres de l'axe des autres voies.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport au domaine public fluvial.
- Avec un retrait d'au moins 6 mètres des berges de cours d'eau non domaniaux et de la Lawe.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire (hormis pour les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dispositions générales**

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### **Règles d'implantation**

1) Dans le cas où un bâtiment n'est pas implanté sur limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

2) Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

#### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE UE8 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface de l'unité foncière.

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, et les aléas du PPRI, mais pas pour les zones soumises aux remontées de nappe), un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% est imposé sur l'emprise du terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.

#### **ARTICLE UE9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UE10- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

#### **Sont interdits :**

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

-Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.

-Les matériaux d'aspect médiocre (tels que la tôle ondulée, bitumeux, tuiles de béton, plaques en fibrociment, pvc...)

### **1) façade :**

-Les matériaux et les couleurs doivent être choisis de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

-Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

### **2) toitures :**

Les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat en termes d'aspect et de volume.

### **3) Installations diverses :**

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

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

-Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public.

### **4) clôtures :**

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

## **ARTICLE UE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

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

## **ARTICLE UE12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives doivent comportées des espaces plantés. Des rideaux d'arbres et de haies doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings ainsi que les dépôts et décharges.

Des aménagements paysagers qualitatifs sont exigés autour des constructions visibles du domaine public.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

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

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

## **ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE UE14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend un secteur 1AUa où les activités commerciales sont limitées et où les constructions sont autorisées sous forme d'une opération d'ensemble.

**Rappel :**

**Les orientations d'aménagement et de programmation, pièces constitutives du présent PLU, devront être respectées sur ces zones.**

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des alignements d'arbres et de haies. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

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

- Les campings et caravanings, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions à usage industriel.
- Les bâtiments agricoles,
- Toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

**En sus, dans le secteur 1AUa, les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdits.**

*L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12.*

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

-Les constructions à usage d'activité admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

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

-l'urbanisation du secteur 1AUa devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

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

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. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, 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.



## **1°/ Accès**

### **Définition :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès ne présentera aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

## **2°/ Voirie**

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- les voiries à double sens doivent présenter une largeur minimale de 8 mètres et les voiries à sens unique une largeur minimale de 5 mètres.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

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

## **ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **A. alimentation en eau potable**

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

### **B. Réseau d'assainissement eaux usées**

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement- collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **C. Réseau d'assainissement eaux pluviales**

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

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

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2 l/s/ha (2 l/s si surface inférieure à l'hectare), après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion des eaux pluviales (essai de perméabilité, méthodologie de dimensionnement sur la base d'une pluie vicennale, schéma et note technique des ouvrages...) doit être réalisée. L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable (essai de perméabilité à l'appui), il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2 l/s/ha (2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha) vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

#### **D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :**

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

#### **ARTICLE 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dispositions générales :**

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

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie où se trouve l'accès principal. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Les saillies ne pourront surplomber le domaine public de plus d'un mètre. Les débords de toiture sont interdits au niveau du rez de chaussée, et ne sont autorisés qu'à partir du R+1.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement,
- Ou avec un retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau non domaniaux et à moins de 10 mètres de la voie ferrée (hormis pour les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire).

### **ARTICLE 1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dispositions générales :**

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

#### **Règles d'implantation :**

##### **1) Implantation en limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de voie ou à l'alignement admis en application de l'article U6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesuré au faîtage.

## **2) Implantation en retrait**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes (abri de jardin par exemple...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

### **ARTICLE 1AU 7 - 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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 1AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 20 mètres au faîtage.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Sont interdits :**

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les matériaux d'aspect médiocre (tels que la tôle ondulée, bitumeux, tuiles de béton, plaques en fibrociment...)
- les matériaux de type barrage PVC.

### **1) façade :**

- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints de couleur claire et rester en harmonie avec les constructions existantes.

### **2) toitures :**

- les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat en termes d'aspect et de volume.
- Les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant.

### **3) Installations diverses :**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public.
- Pour les constructions à usage d'immeuble collectif d'habitation, ainsi que pour les groupements d'activités commerciales, de services et d'activités, les systèmes de collecte des ordures ménagères et des déchets recyclables devront obligatoirement être enterrés ou masqués avec ramassage au même endroit.
- Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, des emplacements spécifiquement destinés aux poubelles devront être réservés à l'endroit du ramassage en limite avec le domaine public.

## **CLOTURES**

### **1) principes généraux**

#### **Principes généraux**

-Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

-Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

-Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.

#### **Clôtures implantées à la limite de voie et dans les marges de recul :**

Les clôtures nouvelles sur rue doivent avoir un aspect similaire et une hauteur voisine de celle des constructions voisines. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les poteaux d'angle et les piliers supportant les vantaux des grilles ou portails.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 mètre, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les éléments de type ciment moulé sont interdits en front à rue et dans les marges de recul.

#### **Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :**

La hauteur maximale autorisée est de 2,20 mètres.

## **ARTICLE 1AU 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques selon les principes suivants :

-Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement couvertes ou non par logement doivent être aménagées.

-En cas de changement de destination ou de division, une place de stationnement couverte ou non devra aménagée par logement créé.

-des aires de stationnement pour les véhicules des visiteurs seront réservées à raison d'une place pour 5 logements.

- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation il est exigé 1,5 place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil des visiteurs. Des emplacements devront être réservés pour le stationnement des vélos à raison d'un emplacement minimum par logement. Ces emplacements devront être situés en rez-de-chaussée.

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble, y compris les bâtiments publics.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de surface de plancher.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

a) à aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

b) ou à satisfaire ses besoins en stationnement en justifiant d'une concession pour le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parking public existant ou en cours de réalisation.

#### **ARTICLE 1AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les zones concernées par une opération d'aménagement (permis d'aménager ou permis groupé) et les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 5% d'espaces verts communs d'agrément et de loisirs, hors parking, par rapport à la surface totale du projet. Les surfaces prévues en espaces verts seront aménagées d'un seul tenant et non en plusieurs espaces distincts.

Les essences locales sont imposées.

Aucune plantation d'arbre à haute tige n'est autorisée à moins de 6 mètres de l'emprise ferroviaire (Loi du 15 juillet 1945).

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.



Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

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

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

#### **ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE 1AU14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### **Caractère de la zone:**

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

### **Rappel :**

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre rapproché des captages d'eau potable de Béthune-Beuvry, dans lequel des mesures de protection particulières sont imposées. Ces mesures figurent à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 1<sup>er</sup> décembre 2003 annexé au présent PLU.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des alignements d'arbres et de haies. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La zone comprend également des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'Urbanisme.

Des zones inondées constatées sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

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

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Lawe. Il convient de se référer au document en annexe.

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

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

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les caves et sous-sols sont interdits.

*L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 12.*

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

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

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont obligatoires au fonctionnement de l'activité agricole et nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural,

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

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

5) Les clôtures.

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

7) Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

8) Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.

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

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. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, 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.

#### **1°/ Accès**

##### **Définition :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès ne présentera aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

#### **2°/ Voirie**

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

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

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

#### **ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **A. alimentation en eau potable**

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

##### **B. Réseau d'assainissement eaux usées**

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

##### **C. Réseau d'assainissement eaux pluviales**

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

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

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2 l/s/ha (2 l/s si surface inférieure à l'hectare), après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion des eaux pluviales (essai de perméabilité, méthodologie de dimensionnement sur la base d'une pluie vicennale, schéma et note technique des ouvrages...) doit être réalisée. L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable (essai de perméabilité à l'appui), il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2 l/s/ha (2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha) vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

#### **D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :**

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

### **ARTICLE A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Dispositions générales :**

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

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

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie où se trouve l'accès principal. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Les saillies ne pourront surplomber le domaine public de plus d'un mètre. Les débords de toiture sont interdits au niveau du rez de chaussée, et ne sont autorisés qu'à partir du R+1.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire (hormis pour les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des habitations et non visibles du domaine public.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **Dispositions générales :**

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

#### **Règles d'implantation :**

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

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

Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL**

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, et les aléas du PPRI, mais pas pour les zones soumises aux remontées de nappe), un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% est imposé sur l'emprise du terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.

#### **ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

La hauteur des annexes et des extensions des constructions d'habitation ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE A 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Pour l'ensemble des constructions :**

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adapté au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Sont interdits :**

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...



-Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.

**Pour les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière :**

Les couleurs des matériaux seront mates et foncées.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées éventuellement par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie.

**Pour les autres destinations de constructions :**

- Les matériaux et les couleurs doivent être choisis de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

-Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

-Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints de couleur claire et rester en harmonie avec les constructions existantes.

**2) toitures :**

- les toitures doivent être en harmonie avec l'environnement immédiat en termes d'aspect et de volume.
- Les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant.

**3) Installations diverses :**

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

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

-Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public.

-Pour les constructions à destination d'habitation individuelle, des emplacements spécifiquement destinés aux poubelles devront être réservés à l'endroit du ramassage en limite avec le domaine public.

#### **4) Clôtures**

##### **Principes généraux**

-Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

-Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings) est interdit.

-Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.

##### **Clôtures implantées à la limite de voie et dans les marges de recul :**

Les clôtures nouvelles sur rue doivent avoir un aspect similaire et une hauteur voisine de celle des constructions voisines. Une hauteur supérieure pourra être admise pour les poteaux d'angle et les piliers supportant les vantaux des grilles ou portails.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 mètre, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

Les éléments de type ciment moulé sont interdits en front à rue et dans les marges de recul.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

##### **Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :**

La hauteur maximale autorisée est de 2,20 mètres.

#### **ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (couverte ou non).

## **ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments agricoles devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés. Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

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

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

## **ARTICLE A 13: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la protection des milieux naturels et des paysages. Elle comprend un secteur Np qui correspond au port de plaisance.

### **Rappel :**

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Une partie de la zone est concernée par le périmètre rapproché des captages d'eau potable de Béthune-Beuvry, dans lequel des mesures de protection particulières sont imposées. Ces mesures figurent à l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 1<sup>er</sup> décembre 2003 annexé au présent PLU.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des alignements d'arbres et de haies, des espaces verts et des cours d'eau et fossés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

Des zones inondées constatées sont identifiées sur la zone. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

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

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Lawe. Il convient de se référer au document en annexe.

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

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

Toute construction est interdite, hormis celles autorisées à l'article 2.

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les caves et sous-sols sont interdits.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés au plan de zonage :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions de l'article 12.

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

**En sus, au sein du secteur Np**, les constructions, installations et aménagement liés au port de plaisance et les aires de stationnement.

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

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. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, 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.

## **1°/ Accès**

### **Définition :**

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

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur, dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès ne présentera aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

## **2°/ Voirie**

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

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

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

## **ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **A. alimentation en eau potable**

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

### **B. Réseau d'assainissement eaux usées**

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les constructions nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif. Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans les annexes du PLU.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **C. Réseau d'assainissement eaux pluviales**

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

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

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

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

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées à un débit limité à 2 l/s/ha (2 l/s si surface inférieure à l'hectare), après accord du gestionnaire, vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au propriétaire de l'exutoire.

En particulier, pour la gestion des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptibles de générer des débits importants d'eau, une note technique précise de gestion des eaux pluviales (essai de perméabilité, méthodologie de dimensionnement sur la base d'une pluie vicennale, schéma et note technique des ouvrages...) doit être réalisée. L'infiltration doit être envisagée dans un premier temps. Si cette technique n'est pas réalisable (essai de perméabilité à l'appui), il sera possible de prévoir, après tamponnement, un rejet limité à 2 l/s/ha (2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha) vers un exutoire naturel. En aucun cas elles ne seront évacuées vers le réseau eaux usées.

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

**D. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

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

**ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dispositions générales :**

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

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

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie où se trouve l'accès principal. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Les saillies ne pourront surplomber le domaine public de plus d'un mètre. Les débords de toiture sont interdits au niveau du rez de chaussée, et ne sont autorisés qu'à partir du R+1.



## **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres au moins de l'emprise des voies.

Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire (hormis pour les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire).

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL**

Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, et les aléas du PPRI, mais pas pour les zones soumises aux remontées de nappe), un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% est imposé sur l'emprise du terrain objet de l'autorisation d'urbanisme.

**Dans le secteur Np**, les constructions ne peuvent excéder plus de 5% de la superficie totale du secteur.

### **ARTICLE N 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

**Dans le secteur Np**, la hauteur des constructions et installations ne peut dépasser 7 mètres au faitage.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.

Les clôtures seront réalisées en grillage sur poteaux bois, fer ou béton ; elles seront doublées d'une haie vive plantée.

Les clôtures n'excéderont pas 2,20 m.

## **ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essence locale est imposée.

Aucune plantation d'arbre à haute tige n'est autorisée à moins de 6 mètres de l'emprise ferroviaire (loi du 15 juillet 1945).

Au moins 20% des espaces consacrés au stationnement devront être traités en espace vert.

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

*Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies et les espaces verts à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :*

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

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

## **ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

# LEXIQUE

## ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

### Les destinations de constructions sont :

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

### Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

**Habitation** = construction destinée au logement.

**Hébergement hôtelier** = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

**Bureaux** = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

**Commerce** = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

**Artisanat** = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

**Industrie** = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

*\*pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

**Exploitation agricole** = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

**Exploitation forestière** = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

**Entrepôt** = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

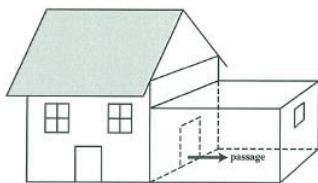
**Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social, parking...

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

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

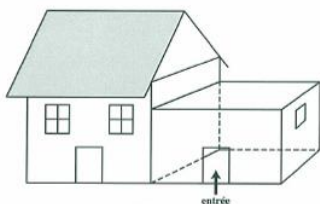
#### EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.  
On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction principale.

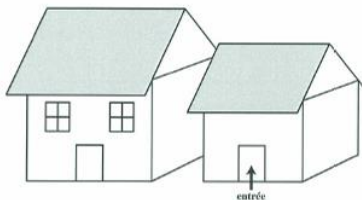


#### ANNEXE

Une annexe vient en complément du bâtiment principal.  
Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.  
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.

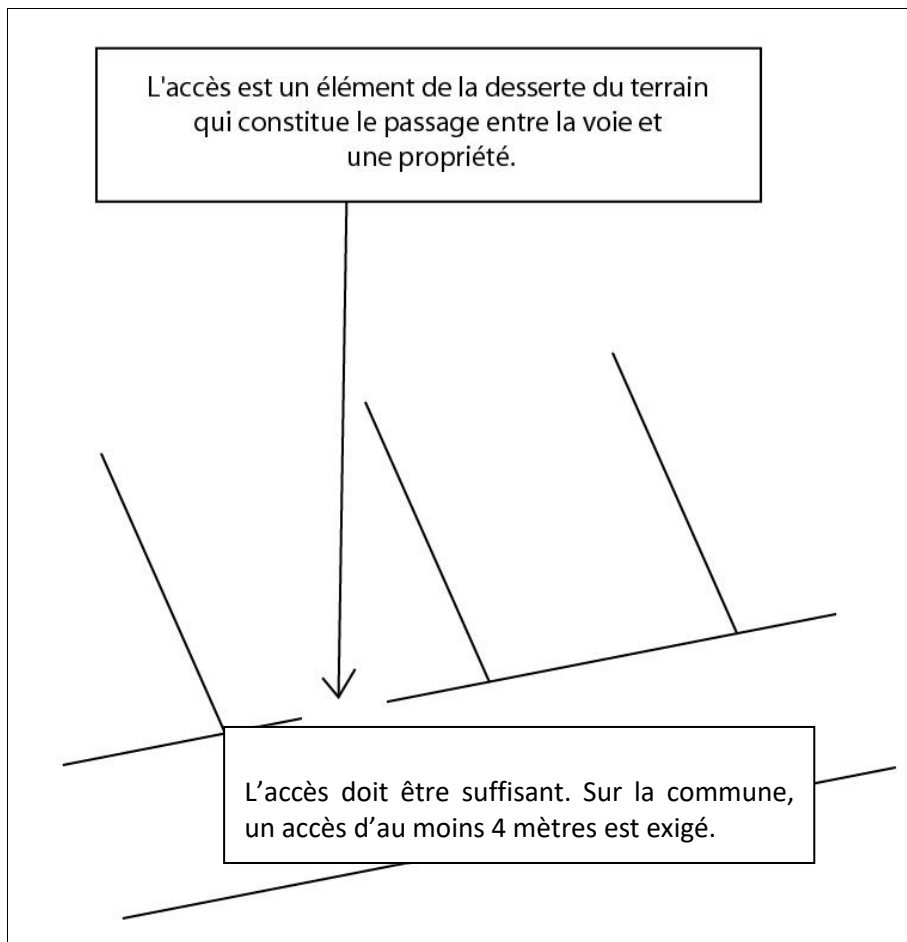


OU



### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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



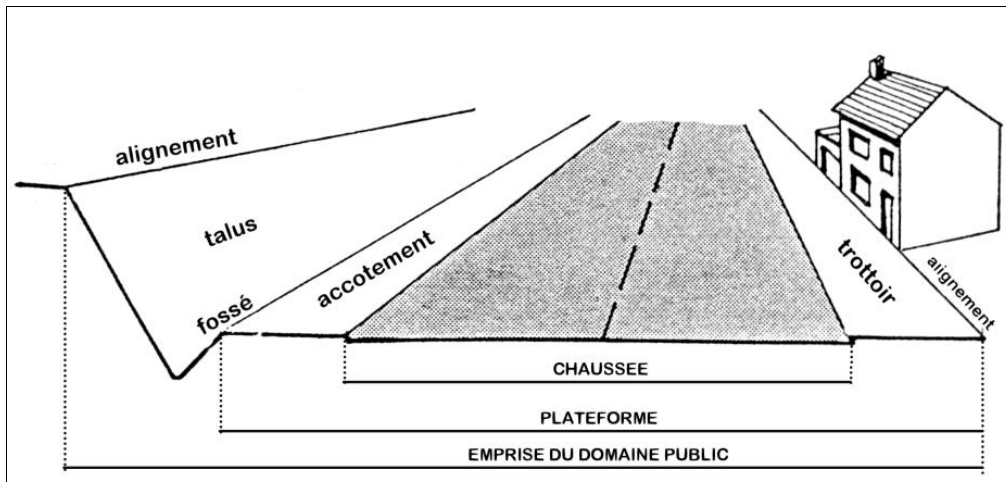
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

**Voie privée** = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



## ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

**Servitude de reculement** : implique l'interdiction :

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

**Axe de la chaussée** = ligne fictive de symétrie.

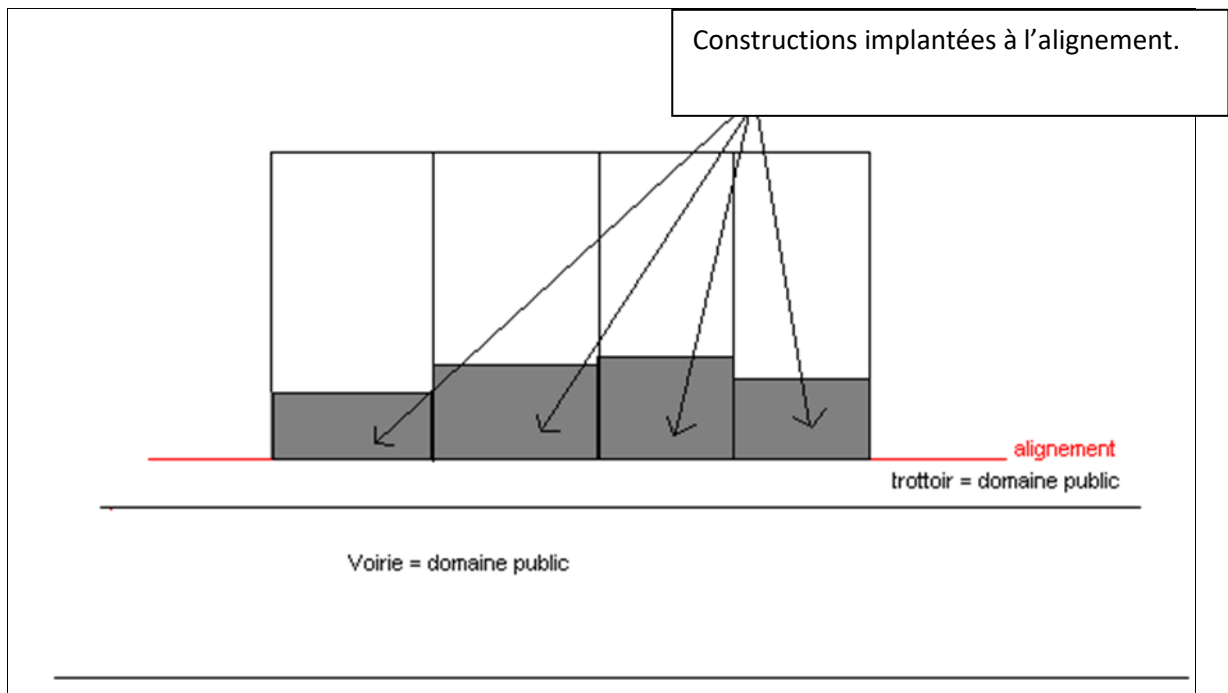
**Façade avant d'une construction** = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

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

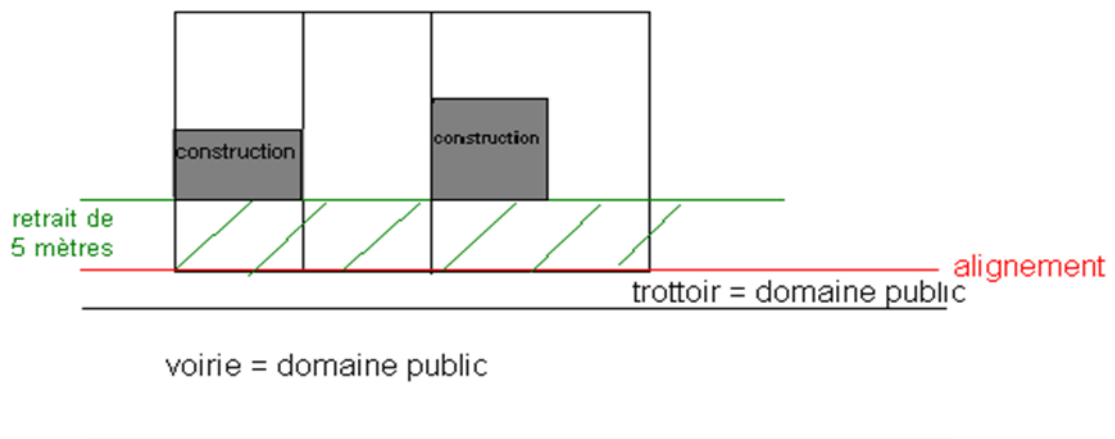
**Recul** signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.



**Illustration** : implantation par rapport à l'alignement



**Illustration** : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement



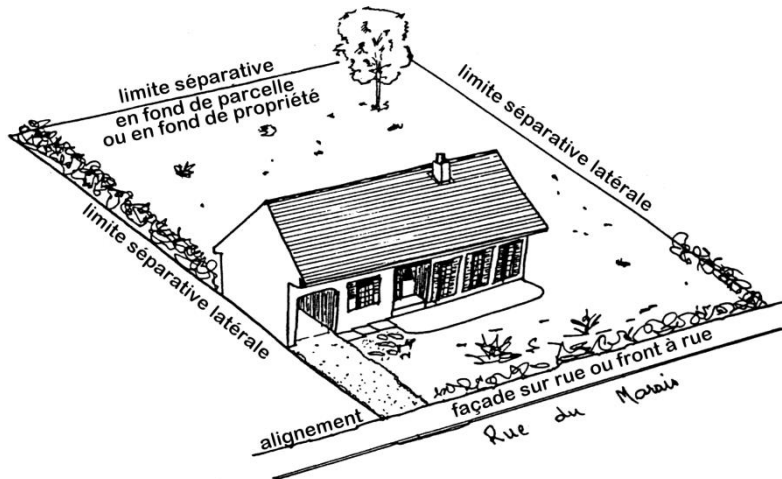
## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

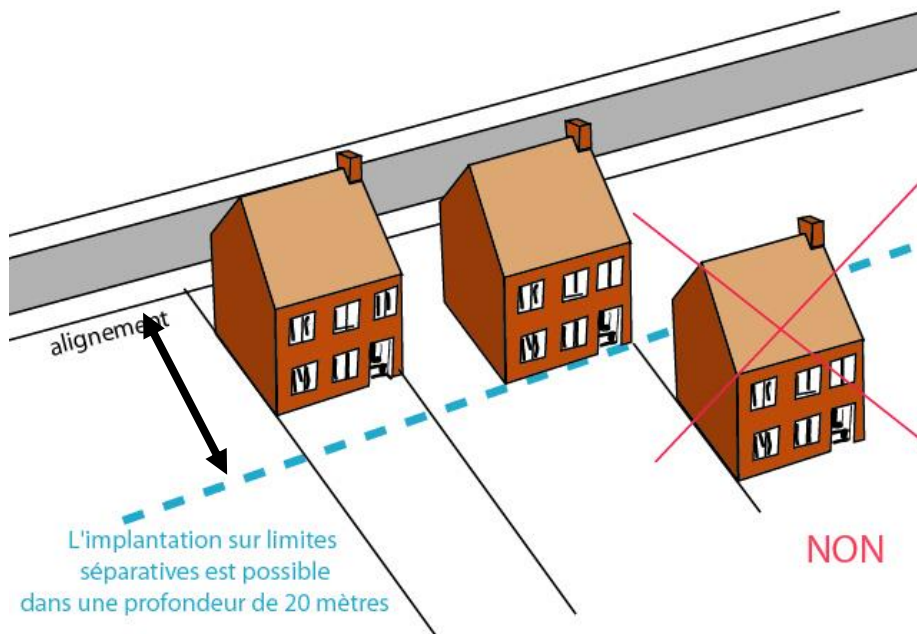
**Limite de fond de parcelle** = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



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

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

**Illustration** : implantation possible en limite sur une profondeur de 20 mètres par exemple, à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise en application de l'article 6.

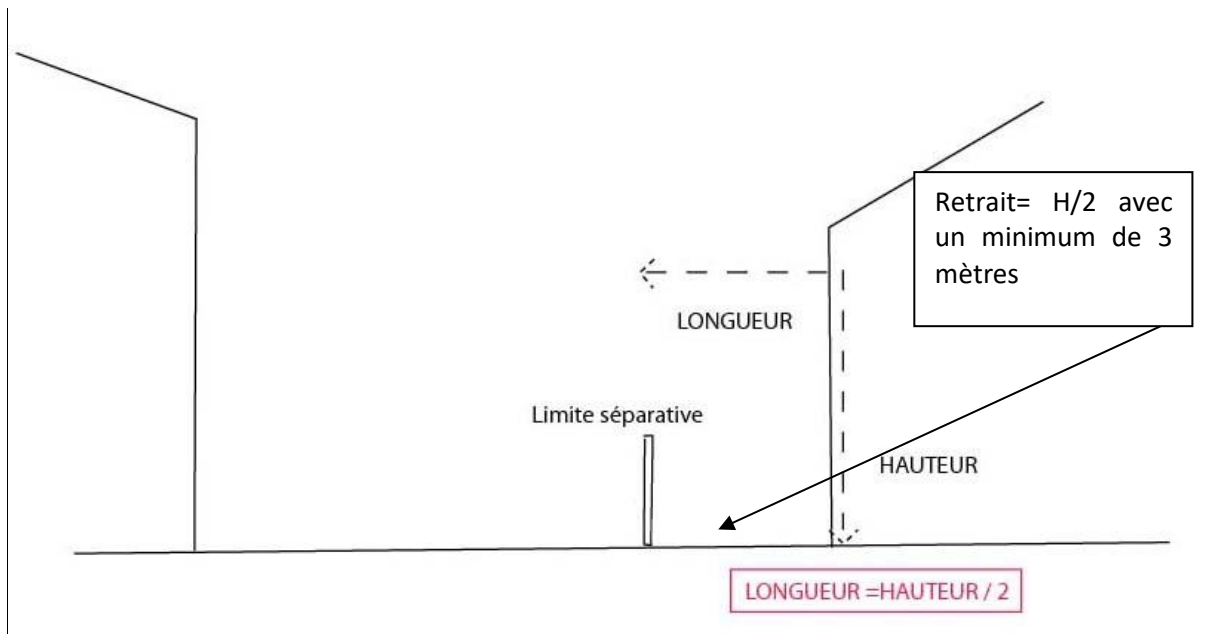


**Illustration :** possibilité de s’implanter en limite séparative pour s’apignonner sur une construction voisine existante.



Il est également possible pour les bâtiments d’une hauteur qui n’excède pas 4 mètres au point le plus élevé du bâtiment de s’implanter en limite séparative au-delà de la bande 20 mètres.

**Illustration** : implantation en retrait



## ARTICLE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Faitage** = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

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

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

**Hauteur relative** : hauteur du bâtiment par rapport à la largeur de la rue adjacente (entre la construction et l'alignement opposé). En cas de construction entourée de plusieurs rue, la voie à prendre en compte est celle où se situe l'accès principal de la construction.

**Hauteur absolue** : hauteur des constructions au point le plus élevé, par rapport au terrain naturel avant aménagement (faitage ou acrotère).

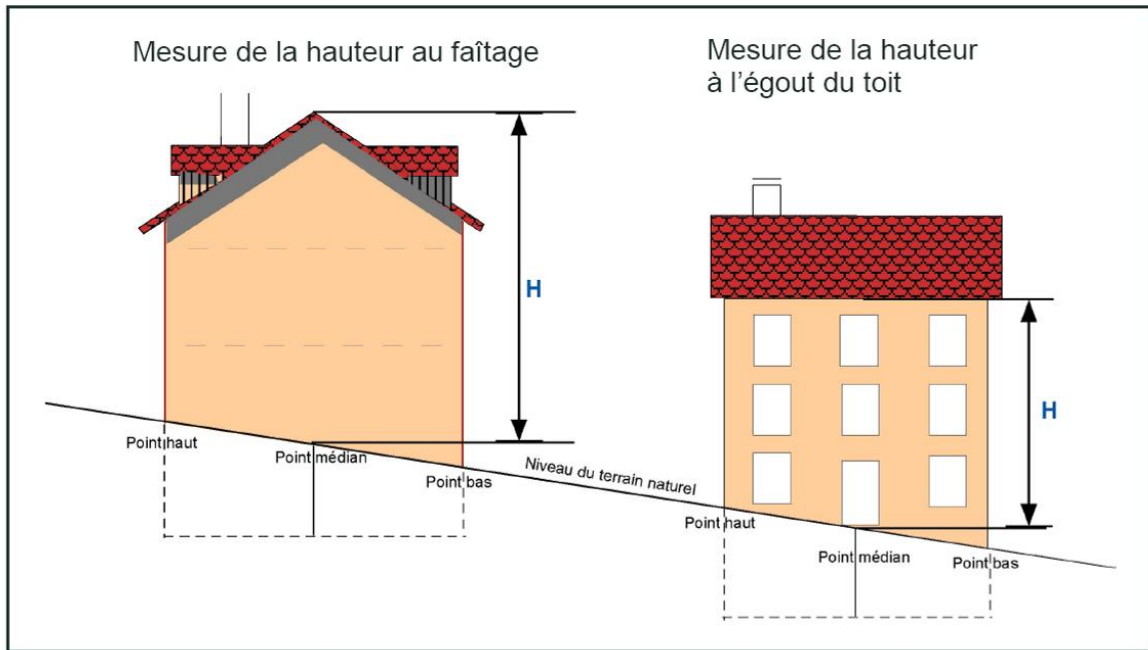
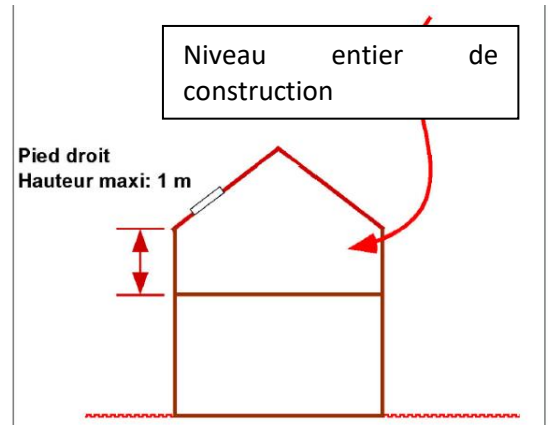
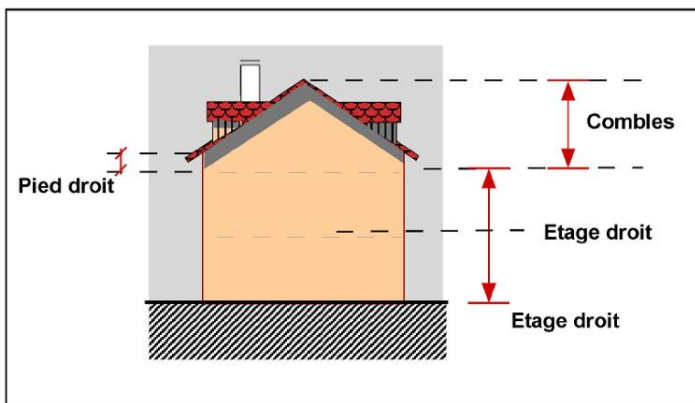


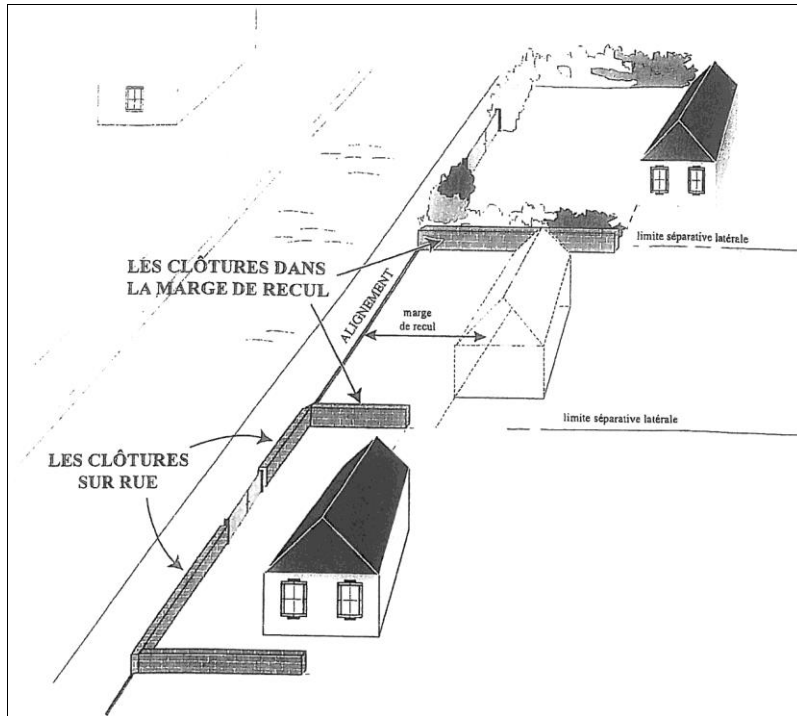
Illustration : faîtage, égout principal du toit

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

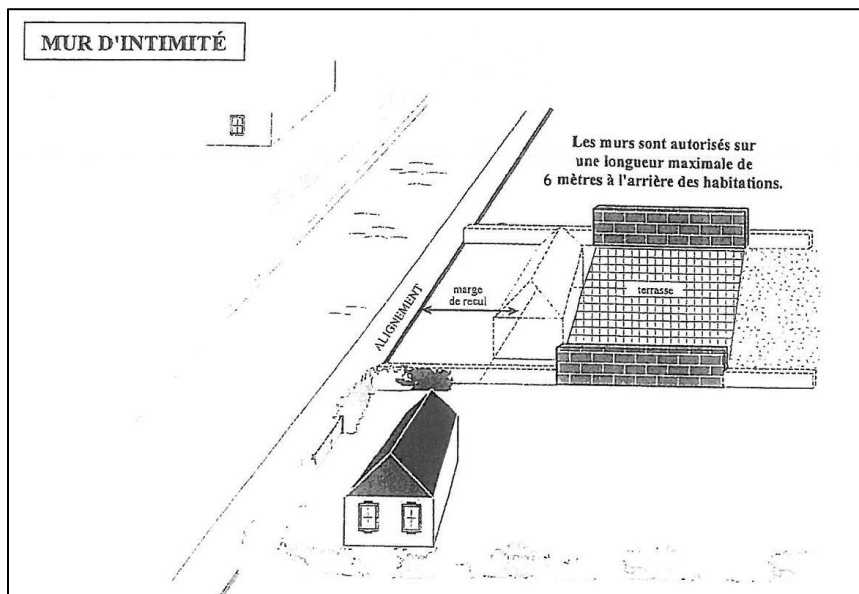


#### ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

Illustration des clôtures réglementées : clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur de la marge de recul :



Clôture sur les autres limités séparatives de propriété :



## ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**Arbre de haute tige** = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

**Espace libre** = surface de terrain non occupée par les constructions.



Illustration : hangar agricole entouré de haies (article A13).

## Liste des essences locales imposées

### **Arbre :**

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

### **Arbuste et arbrisseaux :**

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





1) Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

**Haies persistantes :**

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) **7.**

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

**Haies non persistantes :**

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

**Plantes des fossés :**

**Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

**Plantes de berge et du bord des eaux:**

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

### **Arbres et arbustes du bord des eaux**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

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

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

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

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

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

### **Pour planter une haie**

*Pensons à la biodiversité !*

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

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

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



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux