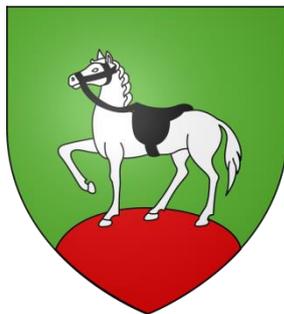


---

# PLU d'Hénin-Beaumont

---

*Projet d'aménagement et de  
développement durables*



# SOMMAIRE

<b>Sommaire.....</b>	<b>2</b>
<b>AVANT-PROPOS .....</b>	<b>3</b>
<b>Les orientations supra-communales .....</b>	<b>4</b>
<b>les orientations generales .....</b>	<b>6</b>
<i>I. Environnement .....</i>	<i>6</i>
<i>II. Développement urbain.....</i>	<i>7</i>
<i>III. Transport et déplacements .....</i>	<i>9</i>
<i>IV. Développement économique.....</i>	<i>10</i>
<i>V. FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE         CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....</i>	<i>11</i>
<b>PLAN GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....</b>	<b>12</b>

# AVANT-PROPOS

## **Le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, confirmée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, marque la volonté d'une politique urbaine globalisée accordant aux documents d'urbanisme une logique d'aménagement et de projet. Plus récemment, la loi ALUR du 24 mars 2014, a rappelé la nécessité d'intégrer l'environnement dans les documents d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a pour vocation de présenter les choix politiques de la commune.

L'article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme précise que ce document définit :

*« Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.*

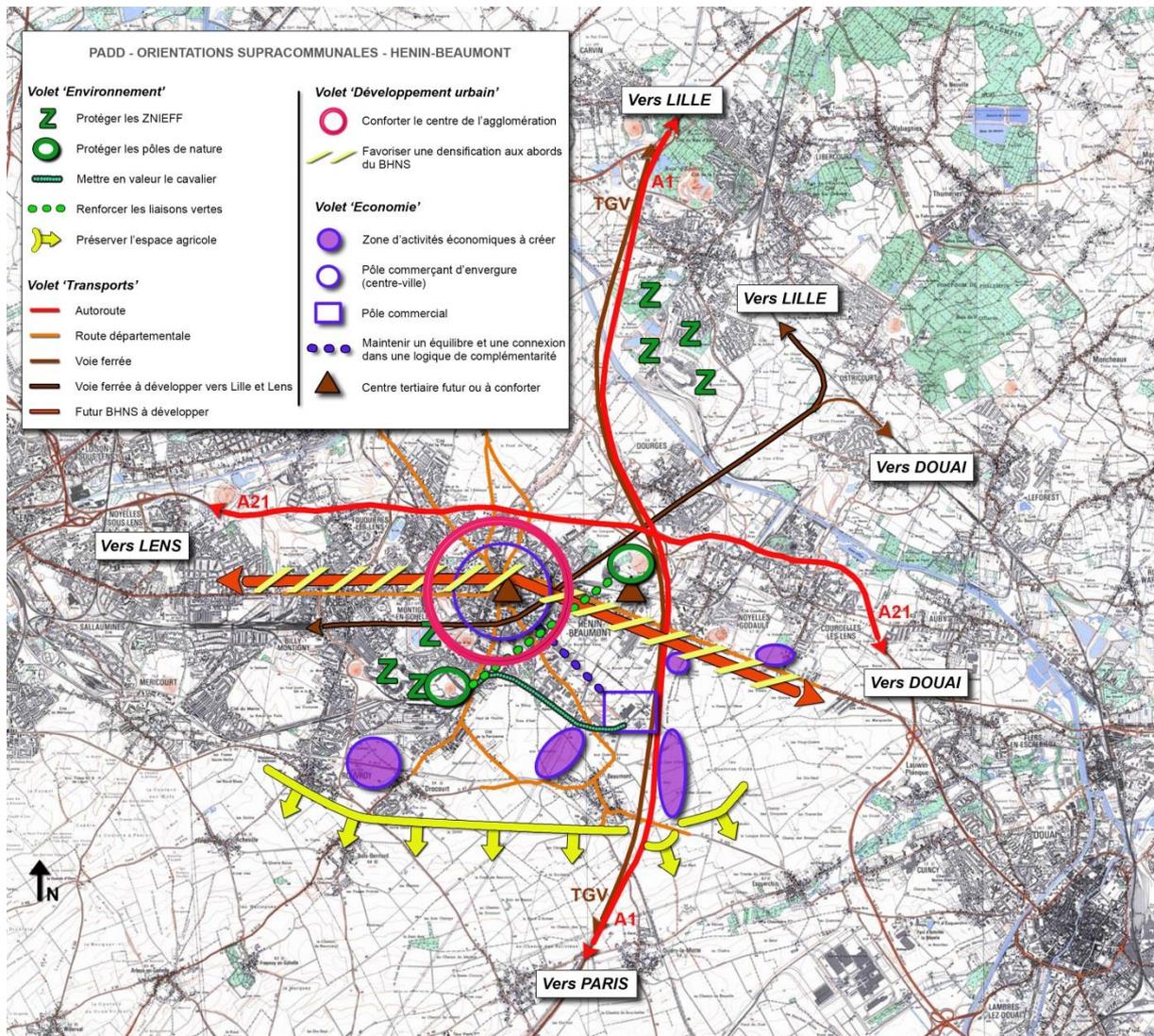
*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*

Le P.A.D.D. est un document essentiel puisque l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doit être cohérent avec le projet qu'il comporte. Toutefois, le P.A.D.D. n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

La loi Engagement nationale pour l'Environnement (dit «Grenelle 2») s'est fixé pour objectif d'imposer aux documents locaux d'urbanisme (dont SCoT et PLU) de déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des objectifs du développement durable dans le programme global de développement urbain, social, économique des territoires concernés et dans leur manière d'appréhender les problématiques du «développement durable» [réduction des GES (Gaz à Effet de Serre), gestion de la mobilité, gestion des ressources naturelles, prise en compte des risques naturels, gestion de la biodiversité,..]. Le projet suivant tient compte de cette attente.

## LES ORIENTATIONS SUPRA-COMMUNALES

<i>Enjeux</i>	<i>Orientations</i>
<p><b><i>Un développement équilibré de l'urbanisation à l'échelle du territoire du Syndicat Mixte du SCOT de Lens-Liévin et Hénin-Carvin</i></b></p>	<p>Respecter les orientations du <u>Schéma de Cohérence Territoriale</u> approuvé, destinées à assurer un développement harmonieux de l'arrondissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en protégeant les espaces naturels remarquables,</li> <li>- en renforçant les liaisons vertes,</li> <li>- en développant les transports en commun notamment par la voie ferrée et le BHNS,</li> <li>- en favorisant la densification aux abords du BHNS,</li> <li>- en préservant l'espace agricole,</li> <li>- en développant une activité économique diversifiée.</li> </ul> <p>Prendre en compte le <u>Plan de Déplacement Urbain</u> adopté de l'agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin</p> <p>Prendre en compte le <u>schéma de développement commercial</u></p> <p>Respecter les objectifs du <u>schéma de trame verte et bleue</u></p>
<p><b><i>Un développement économique concerté au sein de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin</i></b></p>	<p>Affirmer la polarité d'Hénin-Beaumont en renforçant les équipements administratifs, sportifs, culturels et de services rayonnants sur l'agglomération</p> <p>Respecter le <u>Programme Local de l'Habitat</u> et conserver un équilibre social de l'habitat sur le territoire</p> <p>Consolider et soutenir le développement des pôles économiques intéressants toute l'agglomération</p>
<p><b><i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux</i></b></p>	<p>Prendre en compte les orientations du <u>SDAGE</u> approuvé</p>



## LES ORIENTATIONS GENERALES

### I. Environnement

<b>Enjeux</b>	<b>Orientations</b>
<b>Protéger les espaces naturels sensibles et les espaces verts remarquables</b>	Protéger les ZNIEFF et cœurs de nature recensés sur la commune : Marais et Terril de Oignies, et Terrils 85 et 89, Terrils 84 et 205.
	Préserver les principaux espaces verts et naturels de la commune,
	Protéger les maillages de haies et les alignements d'arbres remarquables,
	Préserver les corridors biologiques, notamment les corridors miniers. Au nord, le site de la fosse 9/9 bis comprend plusieurs mares et zones humides. Le sud du territoire et la pointe nord sont identifiés comme corridor à renaturer, afin de permettre le déplacement de la faune et la flore de ce type de milieux.
<b>Renforcer les liaisons végétales sur la commune</b>	Mettre en valeur le cavalier,
	Renforcer et créer des liaisons vertes notamment entre les cœurs de nature,
<b>Préserver la ressource en eau</b>	Prévenir les risques de pollution du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et des eaux de surface,
	Préserver et améliorer la qualité des eaux souterraines et de surface,
	Favoriser les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans tous les projets d'aménagement et de construction.
	Tenir compte des orientations du SDADE Artois-Picardie et du SAGE Marque-Deûle.

## II. Développement urbain

<b>Enjeux</b>	<b>Orientations</b>
<b>Permettre une arrivée raisonnable de nouveaux habitants</b>	Répondre à la demande en logement sur la commune en assurant une augmentation de la population communale de l'ordre de 6 % d'ici 2027, soit une croissance de population d'environ 1150 habitants, pour un rythme de développement urbain d'environ 160 logements par an,
	Echelonner la croissance urbaine dans le temps, en lien avec la capacité des équipements. Par conséquent, l'urbanisation de la zone 2AU sera subordonnée à une révision générale du PLU.
<b>Renouveler la commune sur elle-même en favorisant les opérations de reconquête urbaine</b>	Permettre le comblement des dents creuses situées au sein du tissu urbain existant
	Favoriser la reconversion des friches industrielles en gérant l'espace de façon économe : Mecastamp, Bénalu, Bidermann, Sainte-Henriette...
	Reconquérir et densifier certains cœurs d'îlots situés au sein du tissu urbain existant,
<b>Equiper rationnellement le territoire</b>	Tenir compte des équipements existants pour le développement de l'urbanisation future,
	Conforter les pôles d'équipements recensés sur la commune,
	Permettre l'implantation de nouveaux équipements adaptés aux besoins de nouveaux arrivants,
<b>Etendre le territoire urbain de manière équilibrée</b>	Privilégier une urbanisation au centre de la commune afin de favoriser une urbanisation radioconcentrique,
	Renforcer les liaisons entre les deux entités urbaines qui caractérisent la commune (Hénin et Beaumont),
	Limiter l'urbanisation linéaire,
	Prendre en compte les projets de développement communautaires (« Parc des îles » et « Sainte Henriette »),
<b>Maintenir et promouvoir la vitalité économique de la ville et l'animation locale</b>	Maintenir et conforter l'offre commerciale, artisanale et de service du centre-ville,
	Faciliter le maintien et la diversification des entreprises existantes au sein du tissu bâti actuel et futur.

<b>Permettre la mixité urbaine et équilibrer l'offre en logement afin de rendre la ville accessible à tous</b>	Permettre la mixité sociale, intergénérationnelle et urbaine des nouveaux espaces urbanisés,
	Autoriser des logements pour les personnes âgées et pour les jeunes désirant accéder à la propriété,
<b>Maintenir un cadre de vie agréable pour la population</b>	Valoriser les espaces publics au sein des différents quartiers,
	Permettre les démarches Haute Qualité environnementale et énergies renouvelables,
	Protéger le patrimoine historique de la commune notamment les cités minières (quartier Macé Darcy et Cité Foch), les terrils, et les perspectives sur le patrimoine minier dans le paysage urbain,
	Conforter les secteurs à vocation sportive et de loisirs au sein de l'agglomération,
	Développer le caractère verdoyant de la ville sans nuire à sa nécessaire densité,
	Veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans chaque opération d'aménagement,
	Améliorer la qualité des entrées de ville, notamment la requalification du boulevard Schweitzer,
<b>Prévenir les risques et nuisances</b>	Prendre en compte les aléas miniers et le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) : présence de nombreux terrils sur la commune et de puits de mine,
	Prendre en compte le risque d'inondation : la commune est concernée par des zones inondées constatées et par plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle,
	Prise en compte du risque lié à la présence de carrières souterraines
	Prise en compte d'autres risques moins importants sur le territoire : retrait-gonflement des argiles, risque sismique, transport de marchandises dangereuses, présence d'engins de guerre...
	Tenir compte des sites et sols pollués : site Basias, et Basol, dont la pollution est avérée,
	Prise en compte des nuisances sonores liées au bruit des principaux axes routiers (règles d'insonorisation des nouvelles constructions),

### III. Transport et déplacements

<b>Enjeux</b>	<b>Orientations</b>
<b>Développer l'offre en transports en commun</b>	Permettre la réalisation du projet de ligne BHNS, et renforcer l'urbanisation à proximité,
	Renforcer le pôle de la gare, notamment au niveau de la zone Sainte-Henriette (pôle d'échange).
	S'appuyer sur la desserte en transports en commun pour le développement de la ville,
	Intensifier l'urbanisation aux abords du futur BHNS et travailler sur les espaces mutables,
<b>Renforcer les déplacements piétons et cyclistes</b>	Favoriser les liaisons douces inter et intra quartiers afin de développer les connexions de la ville,
	Mettre en valeur le cavalier,
<b>Prendre appui sur le maillage viaire existant</b>	Eviter au maximum les déplacements automobiles par le renforcement du tissu urbain permettant les relations inter quartiers dans la continuité directe du bâti existant,
	Eviter la prolifération d'impasses,
	Renforcer le maillage du réseau viaire.

## IV. Développement économique

<i>Enjeux</i>	<i>Orientations</i>
<b><i>Dynamiser, autour de l'existant, l'économie communale</i></b>	Pérenniser les activités économiques existantes,
	Développer l'emploi dans la commune en permettant l'extension et la création d'activités non nuisantes au sein du bâti actuel et futur (commerces, services, artisanat...)
<b><i>Maintenir et promouvoir l'attractivité économique de la ville</i></b>	Maintenir l'attractivité et la diversité commerciale du centre-ville,
	Conforter le pôle commercial majeur au Sud Est du territoire,
	Maintenir une logique de complémentarité de l'offre commerciale,
	Faciliter le maillage des commerces de proximité,
<b><i>Assurer un développement économique concerté et durable à l'échelle de l'agglomération</i></b>	Eviter la dispersion des zones d'activités sur le territoire,
	Poursuivre le développement économique en profitant de l'effet vitrine des grands axes structurants
	Prendre en compte les zones de développement économique d'ordre intercommunal (Façade-Est),
	Phaser le développement économique du territoire pour limiter les impacts sur l'agriculture,
	Renforcer l'activité tertiaire notamment en centre-ville et dans le cadre du projet « Sainte-Henriette ».

## V. FIXER DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.

Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ainsi, un compte foncier exhaustif des opportunités offertes par le tissu urbain a été réalisé avant d'envisager son extension pour l'accueil de la population. La commune souhaite prioriser l'urbanisation de friches situées en cœur de ville, comme le site Bénalu par exemple, et éviter de consommer des espaces agricoles. Environ 57 ha de friches ou de cœurs d'îlots ont été identifiés sur la commune.

En outre, une grande partie des terrains situés en zone de développement dans l'ancien document d'urbanisme sera réaffectée en zone agricole, et ainsi préservée de toute artificialisation.

# PLAN GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PADD - ORIENTATIONS GENERALES - HENIN-BEAUMONT

**Volet 'Environnement'**

- Protéger les ZNIEFF
- Préserver les principaux coeurs de nature
- Préserver l'espace agricole
- Espace agricole avec potentiel de développement urbain à long terme
- Protéger les espaces agricoles «tampons». Stopper l'étalement urbain en ceinture agricole.
- Organiser l'ouverture du village vers la plaine agricole
- Préserver et animer les coeurs de nature mis en réseau par la trame verte
- Maintenir la trame verte
- Maintenir un espace paysager en lien avec la trame verte
- Mettre en réseau doux les coeurs de nature
- Assurer un tamponnement paysager pour limiter les nuisances

**Volet 'Transports'**

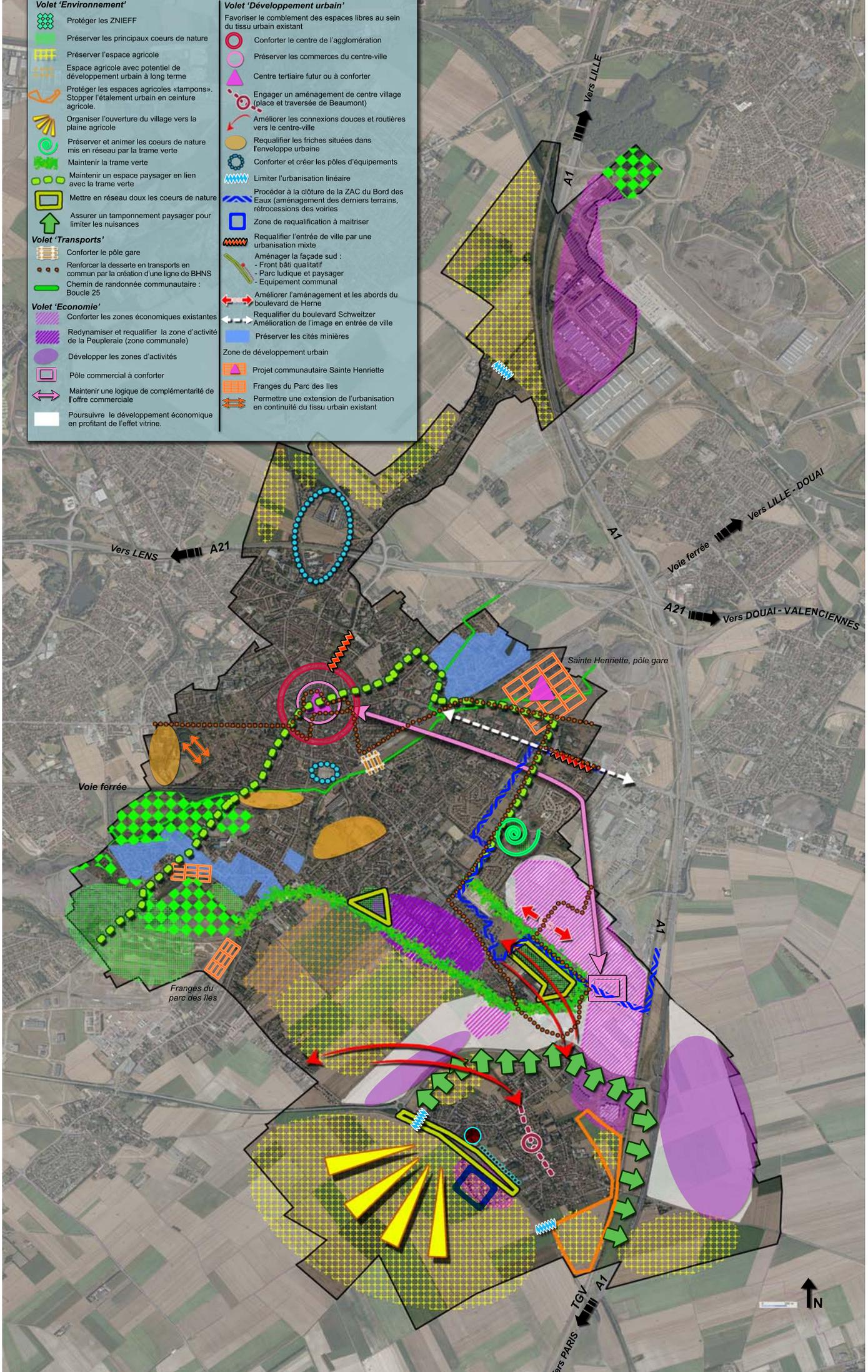
- Conforter le pôle gare
- Renforcer la desserte en transports en commun par la création d'une ligne de BHNS
- Chemin de randonnée communautaire : Boucle 25

**Volet 'Economie'**

- Conforter les zones économiques existantes
- Redynamiser et requalifier la zone d'activité de la Peupleraie (zone communale)
- Développer les zones d'activités
- Pôle commercial à conforter
- Maintenir une logique de complémentarité de l'offre commerciale
- Poursuivre le développement économique en profitant de l'effet vitrine.

**Volet 'Développement urbain'**

- Favoriser le comblement des espaces libres au sein du tissu urbain existant
  - Conforter le centre de l'agglomération
  - Préserver les commerces du centre-ville
  - Centre tertiaire futur ou à conforter
  - Engager un aménagement de centre village (place et traversée de Beaumont)
  - Améliorer les connexions douces et routières vers le centre-ville
  - Requalifier les friches situées dans l'enveloppe urbaine
  - Conforter et créer les pôles d'équipements
  - Limiter l'urbanisation linéaire
  - Procéder à la clôture de la ZAC du Bord des Eaux (aménagement des derniers terrains, rétrocessions des voiries)
  - Zone de requalification à maîtriser
  - Requalifier l'entrée de ville par une urbanisation mixte
  - Aménager la façade sud :  
- Front bâti qualitatif  
- Parc ludique et paysager  
- Equipement communal
  - Améliorer l'aménagement et les abords du boulevard de Herne
  - Requalifier du boulevard Schweitzer
  - Amélioration de l'image en entrée de ville
  - Préserver les cités minières
- Zone de développement urbain**
- Projet communautaire Sainte Henriette
  - Franges du Parc des Iles
  - Permettre une extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant





---

# Plan Local d'Urbanisme HENIN-BEAUMONT

---

## *Règlement*

Arrêt de projet  
Vu pour être annexé  
A la DCM du

**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 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	7
DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ1 .....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ6 .....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK.....	75
CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	82
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE .....	104
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	109
TITRE V : DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	117
LEXIQUE .....	123

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Hénin-Beaumont 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. »

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

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

°/ 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...

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. 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 ...*

#### **ARTICLE 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.

#### **RAPPELS**

La commune est concernée par :

-le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est 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.

-Le risque d'aléas miniers.

-Le risque sismicité (niveau faible).

- Le risque d'inondation,

-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 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine de très forte densité qui correspond au centre-ville d'Hénin-Beaumont, affectée essentiellement à l'habitation, aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel.

### **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 (aléa faible).

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.

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

Une partie de la zone est également couverte par le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise classée Monument Historique.

La zone est concernée par des chemins à préserver (cavaliers), en application de l'article L.151-38 du CU.

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.

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.
- Les constructions à usage industriel.
- Les éoliennes individuelles sur mâts scellées au sol.
- les bâtiments agricoles,
- Toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité commerciale situés en rez-de-chaussée, dans les rues identifiées au plan de zonage.
- Au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les caves et sous-sols.

### **Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :**

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 ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services.
- 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 seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,20 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

## **ARTICLE UA 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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

## **1°/ Accès**

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.

L'accès présentera les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## **2°/ Voirie**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur inférieure à 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 divers véhicules utilitaires.

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons.

## **ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact

de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UA 6 : 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines.
- soit à la limite d'emprise de la voie.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables par leur mode d'occupation.

## **ARTICLE UA 7 : 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation :**

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 3 mètres, ramenée à 0,8 mètre pour les bâtiments dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- 1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie.
- 2) A l'extérieur de cette bande :
  - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
  - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 15 mètres et R+3+C, mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE UA 11 – 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.
- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'aspect rondins de bois.
- L'aspect tôle ondulée en toiture :



### **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.

## **CLOTURES**

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

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

#### b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale.

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ✓ ne soient pas visibles du domaine public,
- ✓ s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

#### **ARTICLE UA 12 : 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 sur la propriété.

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

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 à long terme, pour le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parking public existant ou en cours de réalisation ;

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les opérations d'aménagement sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent prévoir des surfaces communes plantées à hauteur de 15m<sup>2</sup> par logement.

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.

#### **ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UA 16 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine composée d'immeubles collectifs de hauteur significative, affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle correspond à la ZAC des deux Villes.

### **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 (aléa faible).

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.

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

Une partie de la zone est également couverte par le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise classée Monument Historique.

La zone est concernée par des chemins à préserver (cavaliers), en application de l'article L.151-38 du CU.

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.
- Les constructions à usage industriel.
- Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol.
- Les bâtiments agricoles.
- Toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les caves et sous-sols.

### **Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :**

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 ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de dix unités à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- 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 seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,20 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

## **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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **1°/ Accès**

- 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.
- L'accès présentera les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## **2°/ Voirie**

- Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur inférieure à 6,5 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 divers véhicules utilitaires.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons.

## **ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UB 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation :**

Toutes les constructions seront édifiées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE UB 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation :**

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 3 mètres, ramenée à 0,8 mètre pour les bâtiments dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup>.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise maximum est fixé à 80%.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder un maximum de 30 mètres mesurés du sol ambiant au point le plus haut.

### **ARTICLE UB 11 - 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.

### **ARTICLE UB 12 - 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 sur la propriété.
- En cas de changement de destination ou de division, une place de stationnement couverte ou non devra aménagée par logement créé sur la propriété.
- des aires de stationnement pour les véhicules des visiteurs seront réservées à raison d'une place pour 5 logements.

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 à long terme, pour le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parking public existant ou en cours de réalisation ;

#### **ARTICLE UB 13 - 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.

#### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UB 16 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### **Caractère de la zone:**

Il s'agit d'une zone urbaine assez dense correspondant à la périphérie du centre et aux quartiers historiques communaux, elle est affecté essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités artisanales non polluantes et aux équipements.

Elle comprend un secteur UCa, qui correspond au centre-bourg du hameau de Beaumont.

### **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 (aléa faible).

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.

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

Une partie de la zone est également couverte par le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise classée Monument Historique.

La zone est concernée par des chemins à préserver (cavaliers et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du CU.

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.

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 UC 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 éoliennes individuelles sur mât scellées au sol.
- Toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les caves et sous-sols.
- Le changement de destination des bâtiments à usage de commerce en rez-de-chaussée est interdit le long des voies identifiées au plan de zonage et dans le secteur UCa.

### *Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :*

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 UC 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services.
- 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.
- L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage, existants au moment de l'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,20 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- Dans les secteurs d'aléas miniers identifiés au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance (article R.111-2 du code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE UC 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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **1°/ Accès**

- 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.
- L'accès présentera les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

### **2°/ Voirie**

- Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur inférieure à 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 divers véhicules utilitaires.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons.

## **ARTICLE UC 4 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UC 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation :**

#### **Dans la zone UC :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines.
- soit à la limite d'emprise de la voie.
- Soit retrait maximal de 5 mètres.
- Avec un retrait d'au moins 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A21 pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables par leur mode d'occupation, retrait ramené à 40m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables par leur mode d'occupation.

#### **Dans le secteur UCa :**

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie.

## **ARTICLE UC 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation :**

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 3 mètres, ramenée à 0,8 mètre pour les bâtiments dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie.
- A l'extérieur de cette bande :
  - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
  - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 70%, cette disposition ne concerne pas les bâtiments agricoles.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 12 mètres (R+2+C) mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

## **ARTICLE UC 11 - 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.
- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'aspect rondins de bois.
- L'aspect tôle ondulée en toiture :



### **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.

## **CLOTURES**

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

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

#### b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale.

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

#### **ARTICLE UC 12 - 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 sur la propriété.
- En cas de changement de destination ou de division, une place de stationnement couverte ou non devra aménagée par logement créé sur la propriété.
- Pour les lotissements ou opérations groupées, il sera prévu en outre, à l'usage des visiteurs, au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements.

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 à long terme, pour le nombre d'emplacements nécessaires, dans un parking public existant ou en cours de réalisation ;

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les opérations d'aménagement sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent prévoir des surfaces communes plantées à hauteur de 15m<sup>2</sup> par logement, en sus, un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.

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.

### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE UC 16 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### **Caractère de la zone:**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à des lotissements, groupes d'habitations relativement récents, et à certaines cités minières, affectée essentiellement à l'habitation aux équipements, aux services et aux activités qui en sont le complément naturel.

### **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 (aléa faible).

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.

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

Une partie de la zone est également couverte par le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise classée Monument Historique.

La zone est concernée par des chemins à préserver (cavaliers et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du CU.

La zone est concernée par des espaces boisés à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Certaines cités minières remarquables font l'objet d'une protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19 en vertu de l'article L.111-17 du même code.

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

## **ARTICLE UD 1 - 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 éoliennes individuelles sur mât scellées au sol.
- Toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les caves et sous-sols.

### **En sus, dans les secteurs de patrimoine bâti à préserver identifiés au plan de zonage :**

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger (construction principale, hors annexe et extension), y compris la démolition, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2.

#### **Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :**

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 UD 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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.
- L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage, existants au moment de l'approbation du PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,20 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- Dans les secteurs d'aléas miniers identifiés au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance (article R.111-2 du code de l'Urbanisme).

### **En sus, dans les secteurs de patrimoine bâti à préserver identifiés au plan de zonage :**

-Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

-La démolition des parties de bâtiment à condition qu'elles ne soient pas d'origine, et les annexes aux bâtiments principaux.

-Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger (construction principale) dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

-Les extensions et annexes sous réserve d'être intégrées à l'environnement immédiat.

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 13.

### **ARTICLE UD 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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

#### **1°/ Accès**

- 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.
- L'accès présentera les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **2°/ Voirie**

- Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur inférieure à 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 divers véhicules utilitaires.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons.

## **ARTICLE UD 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### Stockage et infiltration :

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UD 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 12m par rapport à l'axe des boulevards du Général de Gaulle et Eisenhower.
- Avec un retrait d'au moins 5m de l'alignement des voies non mentionnées ci-dessus.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables par leur mode d'occupation.

#### **Dans les secteurs de patrimoine bâti à préserver identifiés au plan de zonage :**

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimal au moins égal à celui des constructions voisines.

#### **ARTICLE UD 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

##### **Règles d'implantation :**

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 3 mètres, ramenée à 1 mètre pour les bâtiments dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie.

- A l'extérieur de cette bande :
  - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
  - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité.

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 60%, cette disposition ne concerne pas les bâtiments agricoles.

#### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 12 mètres (R+2+C) mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

#### **Dans les secteurs de patrimoine bâti à préserver identifiés au plan de zonage :**

- La hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti ne peut être modifiée.
- La hauteur des nouvelles constructions principales, mesurée à l'égout de la toiture comme au faîtage, doit être sensiblement similaire à celle de la construction voisine.
- Les annexes et les extensions ne pourront présenter une hauteur plus importante que celle de la construction principale, à l'égout de la toiture comme au faîtage.

#### **ARTICLE UD 11 - 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.

#### **A. Dans toute la zone UD :**

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.
- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'aspect rondins de bois.
- L'aspect tôle ondulée en toiture :



### **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.

### **CLOTURES**

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

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

#### **b) Sur cour et jardin :**

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale.

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,

-Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

## **B. Dans les secteurs de patrimoine bâti à préserver identifiés au plan de zonage :**

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.
- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'aspect rondins de bois.
- L'aspect tôle ondulée en toiture :



### **1) Constructions principales :**

- a) Tous travaux sur les anciennes constructions doivent permettre de retrouver le caractère original de la construction dans le respect des matériaux et dans son fonctionnement original.
- b) Sont interdits les modifications et/ou suppressions :
  - Du rythme entre pleins et vides ;
  - Des dimensions, formes et position des percements ;
  - De la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature ;
  - Des éléments en saillie ou en retrait ;
  - La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément ;

Pour l'ensemble des constructions, le choix des couleurs doit être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

Les matériaux de recouvrement sont interdits sur les bâtiments d'origine.

Dans le cadre de travaux sur les bâtiments principaux existants, les toitures devront respecter l'architecture originelle en termes de forme et de nombre de pans.

Pour les toitures, est interdite l'utilisation en couverture de matériaux de type ondulés (tôle, plastique, etc...). Les tuiles vernies sont interdites.

Les nouvelles constructions principales devront être réalisées dans des matériaux de type contemporain.

## **2) Annexes et extensions :**

- a) Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- b) Les bâtiments annexes, les extensions, les garages, et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

## **3) Traitement des éléments techniques :** dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie, de télécommunication, de confort et de loisirs (paraboles, antennes, appareils de climatisation, citernes...)

- a) Ces installations doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.
- b) Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager.

## **4) Les clôtures :**

- . Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent ;
- Elles ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront ;
- Elles devront être de type végétalisées, doublées éventuellement d'un grillage. Dans ce cas, ce dernier devra être situé derrière la partie végétalisée.
- En façade et sur les marges de recul, les clôtures sont limitées à 1,5 mètre, dont 0,5 mètres pour la partie pleine.
- Sur cour et jardin, la hauteur est limitée à 2 mètres maximum ;
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins ou pour des problèmes de sécurité liés à l'activité exercée.

## **ARTICLE UD 12 - 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 individuelles à usage d'habitation, deux places de stationnement couvertes ou non par logement doivent être aménagées sur la propriété.

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

-Pour les lotissements ou opérations groupées, il sera prévu en outre, à l'usage des visiteurs, au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements.

-Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

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 :

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

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les opérations d'aménagement sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare doivent prévoir des surfaces communes plantées à hauteur de 15m<sup>2</sup> par logement, en sus, un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain.

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.

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

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine naturel à préserver 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 préserver » est également autorisé lorsqu'un élément présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Il est fait application pour ces boisements de l'article L.113-2 du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UD 16 : 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.

## 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 (aléa faible).

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.

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

Une partie de la zone est également couverte par le périmètre de 500 mètres autour de l'Eglise classée Monument Historique.

La zone est concernée par des chemins à préserver (cavaliers et chemins piétons), en application de l'article L.151-38 du CU.

Des espaces boisés à préserver sont également identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

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 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,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes.
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les caves et sous-sols.

#### *Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :*

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 seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,20 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- Les aires d'accueil des gens du voyage, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.
- Dans les secteurs d'aléas miniers identifiés au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance (article R.111-2 du code de l'Urbanisme).

### **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 13.

## **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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **1°/ Accès**

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.

En aucun cas l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Cette distance est ramenée à 3 mètres minimum si :

- l'accès ne présente aucun risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'accès présente les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## **2°/ Voirie**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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 divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE UH 4 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

##### Stockage et infiltration :

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

##### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation,

conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UH 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 12m par rapport à l'axe du Boulevard Jacques PIETTE,
- A l'alignement des autres voies ou avec un retrait au moins égal à 5m par rapport à l'alignement des autres voies.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables par leur mode d'occupation.

#### **ARTICLE UH 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

##### **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 5 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UH 11 - 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.

Une attention particulière doit être apportée à l'impact visuel des constructions et installation prévues dans la zone.

Les clôtures de murs pleins (béton, maçonnerie, brique) sont interdites.

## **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE UH 13 - 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.

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

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine naturel à préserver 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 préserver » est également autorisé lorsqu'un élément présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Il est fait application pour ces boisements de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UH 16 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique destinée aux activités artisanales, tertiaires, commerciales, de services.

### **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 (aléa faible).

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.

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 UJ 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 bâtiments et installations agricoles,
- les pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les caves et sous-sols.

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

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants sans toutefois augmenter le nombre de logements.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

-au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,20 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

### **ARTICLE UJ 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**

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.

En aucun cas l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

#### **2°/ Voirie**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7,5 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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 divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE UJ 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

### Stockage et infiltration :

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UJ 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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.

##### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'emprise des voies.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à l'avenue du bord des eaux et du boulevard Jacques Piettre.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables par leur mode d'occupation.

#### **ARTICLE UJ 7 - 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.

2) 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.

3) 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation**

- Implantation sur limites séparatives

Les constructions, d'une hauteur inférieure à 10m au droit de la limite séparative, peuvent être édifiées le long des limites séparatives à la condition que soient prises des mesures pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

- Implantation en retrait

Les constructions peuvent être implantées en retrait au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

- Implantation avec marges d'isolement

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5m amenée à 15m en bordure zones à vocation actuelle ou future d'habitat.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UJ 11 - 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 clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de recul, doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut ; leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80m dont 0,50m pour la partie pleine.

Le mur bahut sera traité en harmonie avec le bâtiment, en pierre naturelle ou reconstituée voire appareillée, en briques pleines, ou en maçonnerie enduite colorée dans la masse.

Les clôtures pleines (béton, maçonnerie, briques) sont interdites, sauf si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

## **ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Sur chaque parcelle, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées.

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 en bordure de zone, telles qu'elles sont prescrites à l'article 7, doivent comporter des arbres de haute tige à raison de un arbre pour 25m<sup>2</sup>.

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

## **ARTICLE UJ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UJ 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UJ 16 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ1

### **Caractère de la zone :**

C'est une zone principalement destinée à recevoir des activités commerciales de services liés aux activités de transports. Il s'agit principalement d'équipements tels que : restaurants, hôtel, distribution de carburants, entreprises de réparation de véhicules, bureaux et services liés aux activités de la plate-forme et les zones de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités.

### **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 (aléa faible).

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 est concernée par des aléas miniers.

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 UJ1 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 bâtiments et installations agricoles,
- les pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Dans les secteurs concernés par la présence de l'aléa échauffement (bassins à Schlamms 19 et 20), toute construction est interdite.

### **ARTICLE UJ1 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage de bureaux liés aux activités de la plate-forme.
- Les constructions liées aux activités de services telle que : hôtellerie, restauration, commerces, distribution de carburants, entreprises de réparation de véhicules, services liés à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plate-forme.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements.

- Les constructions et installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un réseau d'intérêt public (dont les postes de livraison d'électricité, les transformateurs, les équipements téléphoniques,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).
- Les parkings et les aires de manœuvre destinées aux véhicules légers et lourds.

### **ARTICLE UJ1 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OPRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Accès**

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.  
Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public ou pour celle utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des voiries aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

#### **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ouvertes au public en impasse doivent être aménagée dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères etc...) de faire demi-tour.

Les voiries ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UJ1 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### Stockage et infiltration :

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un prétraitement approprié.

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 UJ1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **ARTICLE UJ1 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

## **ARTICLE UJ1 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation :**

- Implantation sur limites séparatives

Les constructions, d'une hauteur inférieure à 10m au droit de la limite séparative, peuvent être édifiées le long des limites séparatives à la condition que soient prises des mesures pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

- Implantation en retrait

Les constructions peuvent être implantées en retrait au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE UJ1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UJ1 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 50% de la surface totale de la parcelle.

Ne sont pris en compte dans l'application du pourcentage ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments :

- les aires de stockage de matériels,
- les bassins de rétention d'eaux pluviales,
- les voiries internes et les aires de stationnement.

## **ARTICLE UJ1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres et R+3.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- de 1,50 mètre pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées,
- pour l'implantation d'une enseigne sur mât.

## **ARTICLE UJ1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Principe général**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Dispositions particulières**

#### **a) Architecture**

-Est conseillée une architecture qui, par sa composition et ses rythmes propose une lecture et un accompagnement contemporain du contexte du site, à l'exclusion de tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à l'unité souhaitée de l'image globale de la plate-forme multimodale.

-Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et matériau respectant la qualité générale du site.

#### **b) Clôtures**

-Les clôtures ne sont pas obligatoires en bordure des voies ouvertes au public ou des voies de desserte intérieures.

-S'il en existe, elles doivent être constituées de grilles ou de grillages n'excédant pas 2 mètres de hauteur et de poteaux métalliques et être doublées d'une haie de plantée en premier plan de parcelle.

-Tout autre type de clôture est interdit.

#### **c) Matériaux**

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

#### **d) Les annexes**

Les annexes des bâtiments doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les installations électriques, gaz et téléphoniques seront traitées en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrées dans l'environnement par des plantations.

#### **e) Les aires de stockage**

Les aires de stockage de matières premières, de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues extérieures.

#### **ARTICLE UJ1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies ouvertes au public.

#### **ARTICLE UJ1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, de voiries, d'aires de stationnement et d'aires de stockage doivent être constituées soit d'un tapis végétal continu (prairie de fauche, mélange arbustif buissonnant bas), soit d'un espace planté d'arbres.

Les aires de stockage à l'air libre seront ceinturées d'une haie de charme.

Les parkings VL et les éventuelles aires de stockage sont systématiquement bordés par une haie taillée à 1,5 mètre.

#### **Nature des végétaux et plantation**

Le choix des essences privilégiera (90% minimum) les essences régionales dont une liste exhaustive est annexée au présent règlement.

La plantation des végétaux doit respecter les règles d'implantation suivantes :

- 0,50 mètre de recul par rapport aux limites séparatives pour les arbustes.
- 2 mètres de recul par rapport aux limites séparatives pour les arbres.

#### **ARTICLE UJ1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UJ1 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UJ1 16 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ6

### **Caractère de la zone :**

C'est une zone destinée à l'implantation d'activités. Il s'agit de constructions de bâtiments liés à l'activité logistique et leurs besoins tertiaires de surveillance et d'accueil accompagnés des surfaces de voiries de desserte, d'aires de manœuvre et de stationnements de véhicules lourds et légers et des locaux techniques nécessaires à leur exploitation.

Elle comporte un secteur UJ6a occupé actuellement par un centre d'apprentissage de pilotage.

### **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 (aléa faible).

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.

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 UJ6 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 bâtiments et installations agricoles,
- les pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE UJ6 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions liées à l'activité logistique comportant ou non des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruit, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage de bureaux liés à l'activité de logistique.
- Les constructions liées à la surveillance, l'accueil et le gardiennage.
- Les installations de distribution de carburant liées à l'activité logistique.
- Les constructions et installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un réseau d'intérêt public (dont les postes de livraison d'électricité, les transformateurs, les équipements téléphoniques).
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).
- Les parkings et les aires de manœuvre destinés aux véhicules légers et lourds.

### **Dans le secteur UJ6a, sont admis :**

Par anticipation sur l'urbanisation et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré compte-tenu des dispositions du Code de l'Urbanisme :

- Les constructions et installations liées au centre d'apprentissage de pilotage,
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

## **ARTICLE UJ6 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1/ Accès**

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

Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur les voiries externes et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des voiries aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

### **2/ Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ouvertes au public en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire demi-tour.

Les voiries ne pourront avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur UJ6a, il n'est pas prévu de largeur minimale de voiries.

## **ARTICLE UJ6 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

### Stockage et infiltration :

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 UJ6 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UJ6 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

##### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement de la voirie de desserte de la station d'épuration de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin.
- avec un retrait de 30 mètres au moins par rapport à l'axe de la voirie principale de desserte de la zone LA (Allée de l'Europe).
- avec un retrait d'au moins 40 mètre du bord de l'emprise publique du canal de la Haute Deûle.
- avec un retrait d'au moins 10 mètres des autres voies.

### Orientation des bâtiments :

Les façades des bâtiments devront être orientées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe défini par la voie de desserte principale de la zone logistique LA. (Allée de l'Europe). La façade prise en référence sera celle présentant la plus grande longueur.

**Dans le secteur UJ6a**, les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A1 pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables par leur mode d'occupation, retrait ramené à 40 mètres pour les constructions destinées à un autre usage.
- Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit par l'implantation à l'alignement du fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la voirie ou en fonction de l'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de parcelle.

### **ARTICLE UJ6 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies, en vertu de la réglementation en vigueur, ou avec un retrait d'au moins 5 mètres.

**Dans le secteur UJ6a :**

- Implantation sur limites séparatives  
Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à la condition que soient prises des mesures pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 mètres.
- Implantation avec marges d'isolement  
La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE UJ6 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges de recul 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 5 mètres.

## **ARTICLE UJ6 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 70% de la surface totale de la parcelle.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments ;

- Les aires de stockage de matériels,
- Les bassins de rétention d'eaux pluviales,
- Les voiries internes et les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules,
- Les quais de déchargement.

## **ARTICLE UJ6 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur UJ6a, il n'est fixé aucune hauteur des constructions.

## **ARTICLE UJ6 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Principe général**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Dispositions particulières**

#### **a) Architecture**

- Est conseillée une architecture qui, par sa composition et ses rythmes, propose une lecture et un accompagnement contemporain ou contexte du site, à l'exclusion de tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à l'unité souhaitée de l'image globale de la plateforme multimodale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume une unité de structures et matériau respectant la qualité générale du site.

#### **b) Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires en bordure des voies ouvertes au public ou des voies de desserte intérieures.

- S'il en existe, elles doivent être constituées de grilles ou de grillages n'excédant pas 2 mètres de hauteur et de poteaux métalliques.
- Tout autre type de clôture est interdit.

#### **c) Matériaux**

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

#### **d) Les annexes**

Les annexes des bâtiments doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les installations électriques, gaz et téléphoniques seront traitées en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrées dans l'environnement par des plantations.

#### **e) Les constructions liées à la surveillance, l'accueil et le gardiennage**

Les matériaux et les coloris des éléments de parement des constructions liées à la surveillance, l'accueil et le gardiennage seront traités en harmonie avec l'architecture des bâtiments logistiques.

#### **f) Les aires de stockage – les réserves d'eau nécessaire à la défense incendie des bâtiments**

Les aires de stockage de matières premières, de combustibles et les réserves d'eau nécessaire à la défense incendie des bâtiments devront être soit intégrées dans le volume du bâtiment principal, soit enterrées, soit réalisées sous forme de bassins paysagers, soit traités avec des éléments de parement en harmonie avec l'architecture des bâtiments principaux à usage logistique.

#### **Dans le secteur UJ6a :**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériau s'intégrant au paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavable.

#### **ARTICLE UJ6 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies ouvertes au public.

Pour les constructions liées à l'activité logistique, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

### **ARTICLE UJ6 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage de matériels, de voiries, d'aires de stationnement, d'aires de manœuvre des véhicules et de quais de déchargement doivent être constituées soit d'un tapis végétal continu (prairie de fauche, mélange arbustif buissonnant bas), soit d'un espace planté d'arbres.

Les espaces libres (ou fenêtres) situés de part et d'autre des axes secondaires de la zone logistique seront réservés à la réalisation d'espace paysager ; ces espaces auront une largeur d'au moins 15 mètres.

Ils seront traités en tapis végétal continu comprenant une prairie de fauche et un mélange arbustif buissonnant bas de 1,50 mètre de hauteur maximale.

A l'intérieur de la marge de recul située à l'est de la voie de desserte BC (Voie du Grand Large) une bande de 15 mètres sera traitée de la même manière (tapis végétal continu sans aménagement autre que ceux dédiés à la récupération des eaux de pluie).

### **Fossés d'assainissement, noues et ouvrages d'assainissement à ciel ouvert**

Les berges et fonds d'ouvrages seront végétalisés à partir de la palette des végétaux aquatiques et semi-aquatique jointe.

La densité de plantation dépend du mélange des espèces choisi par type d'ouvrage ; il se situe aux alentours de 4 à 8 jeunes plants au m<sup>2</sup>.

### **Nature des végétaux et plantation**

Le choix des essences privilégiera les essences régionales (90% minimum).

La plantation des végétaux doit respecter les règles d'implantation suivant :

- 0,50 mètre de recul par rapport aux limites séparatives pour les arbustes
- 2 mètres de recul par rapport aux limites séparatives pour les arbres.

### **Dans le secteur UJ6a :**

- Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings, ainsi que les dépôts et décharges.
- Les marges de recul en bordure de zone, telles que prescrites à l'article 7, doivent comporter des arbres de hautes tiges à raison de un arbre pour 25 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UJ6 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **ARTICLE UJ6 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UJ6 16: 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

**Rappel :**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique destinée aux activités de toute nature.

**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 (aléa faible).

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.

Cette zone est concernée par des aléas miniers et par un site pollué recensé à la base de données BASOL.

La zone est concernée par des chemins à préserver (cavaliers), en application de l'article L.151-38 du CU.

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

## **ARTICLE UK 1 - 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 bâtiments et installations agricoles,
- les pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

### **Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :**

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 UK 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Dans les secteurs d'aléas miniers identifiés au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance (article R.111-2 du code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE UK 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**

- 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.
- En aucun cas l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

## **2°/ Voirie**

- Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7,5 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.
- 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 divers véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UK 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Ruissellement et rejet :**

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **ARTICLE UK 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'emprise des voies,
- Avec un retrait d'au moins 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A1 pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables de par leur mode d'occupation, retrait ramené à 40m pour les constructions destinées à un autre usage,
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables par leur mode d'occupation,
- Avec un retrait d'au moins 4m de la limite du domaine public fluvial, sauf en ce qui concerne les constructions ou installations directement liées à l'exploitation du canal.

#### **ARTICLE UK 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

##### **Règles d'implantation :**

- Implantation sur limites séparatives

Les constructions, d'une hauteur inférieure à 10m au droit de la limite séparative, peuvent être édifiées le long des limites séparatives à la condition que soient prises des mesures pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

- Implantation avec marges d'isolement

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5m amenée à 15m en bordure zones à vocation actuelle ou future d'habitat.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

#### **ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### **ARTICLE UK 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE UK 11 - 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 clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de recul, doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut ; leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80m dont 0,50m pour la partie pleine.

Le mur bahut sera traité en harmonie avec le bâtiment, en pierre naturelle ou reconstituée voire appareillée, en briques pleines, ou en maçonnerie enduite colorée dans la masse.

Les clôtures pleines (béton, maçonnerie, briques) sont interdites, sauf si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

#### **ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Sur chaque parcelle, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

#### **ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées.

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 en bordure de zone, telles qu'elles sont prescrites à l'article 7, doivent comporter des arbres de haute tige à raison de un arbre pour 25m<sup>2</sup>.

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

#### **ARTICLE UK 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UK 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE UK 16 : 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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### **Caractère de la zone:**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. L'urbanisation de cette zone nécessite des travaux de viabilisation. Sa vocation est affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel.

Cette zone comprend un secteur 1AUa de plus forte densité qui correspond à la friche Béalau.

### **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 (aléa faible).

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 est également concernée par des zones inondées constatées.

La zone est concernée par des chemins à préserver (cavaliers), en application de l'article L.151-38 du CU.

Cette zone est concernée par des aléas miniers.

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,
- Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol.
- Toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.
- Dans les secteurs concernés par la présence de l'aléa échauffement, toute construction est interdite.
- Au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les caves et sous-sols.

### **Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :**

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 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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 seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

-Dans les secteurs d'aléas miniers identifiés au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance (article R.111-2 du code de l'Urbanisme).

-au sein des zones inondées constatées identifiées au plan de zonage, les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,20 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

## **ARTICLE 1AU 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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

## **1°/ Accès**

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.

L'accès présentera les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## **2°/ Voirie**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur inférieure à 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 divers véhicules utilitaires.

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons.

## **ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact

de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## **ARTICLE 1AU 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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.

### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m de l'alignement des voies.

Dans le secteur 1AUa, les constructions peuvent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise de la voie,
- Soit en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

## **ARTICLE 1AU 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

### **Règles d'implantation :**

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 3 mètres, ramenée à 1 mètre pour les bâtiments dont la surface n'excède pas 12m<sup>2</sup>.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie.
- A l'extérieur de cette bande :
  - Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
  - Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité.

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

Néant.

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

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 12 mètres (R+1+C) mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 20 mètres mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

### **ARTICLE 1AU 11 - 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.
- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.

- L'aspect rondins de bois.
- L'aspect tôle ondulée en toiture :



### **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.

### **CLOTURES**

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

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

#### **b) Sur cour et jardin :**

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale.

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

-Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

### **ARTICLE 1AU 12 - 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 individuelles à usage d'habitation, deux places de stationnement couvertes ou non par logement doivent être aménagées sur la propriété. Cette obligation est portée à une place de stationnement dans le secteur 1AUa.

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

-Pour les lotissements ou opérations groupées, il sera prévu en outre, à l'usage des visiteurs, au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements.

-Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

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 :

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

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de construction doivent être aménagés en espaces verts.

Un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200m<sup>2</sup> de terrain. Ces plantations seront situées au sein des espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

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

**ARTICLE 1AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 1AU16 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. L'urbanisation de cette zone nécessite des travaux de viabilisation. Sa vocation est économique.

### **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 (aléa faible).

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 est concernée par des chemins à préserver, en application de l'article L.151-38 du CU.

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

### **ARTICLE 1AUe 1 - 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 bâtiments et installations agricoles,
- les pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

#### **Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :**

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 1AUe 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont imposés par les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

### **ARTICLE 1AUe 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**

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.

En aucun cas l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

## **2°/ Voirie**

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7,5 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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 divers véhicules utilitaires.

### **ARTICLE 1AUe 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

##### Stockage et infiltration :

Les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

##### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon

des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 1AUe 6 - 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 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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.

**Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.
- Avec un retrait d'au moins 30 mètres par rapport à la RD40E (le merlon paysager n'est pas concerné).

**ARTICLE 1AUe 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

**Règles d'implantation :**

- Implantation sur limites séparatives

Les constructions d'une hauteur inférieure à 15m au droit de la limite séparative, peuvent être édifiées le long des limites séparatives à la condition que soient prises des mesures pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

- Implantation avec marges d'isolement

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5m amenée à 15m en bordure zones à vocation actuelle ou future d'habitat.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 60%.

### **ARTICLE 1AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder un maximum de 15 mètres mesurés du sol ambiant au point le plus haut des bâtiments.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité en place (cheminées, antennes, ...).

### **ARTICLE 1AUe 11 - 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 clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de recul, doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut ; leur hauteur totale ne pourra excéder 2m dont 0,50m pour la partie pleine.

Le mur bahut sera traité en harmonie avec le bâtiment, en pierre naturelle ou reconstituée voire appareillée, en briques pleines, ou en maçonnerie enduite colorée dans la masse.

Les clôtures pleines (béton, maçonnerie, briques) sont interdites, sauf si elles sont justifiées par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les couleurs des bâtiments seront mates. Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche s'il s'agit de teintes naturelles soit les teintes marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique, leur usage est libre. Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits.

Les toitures terrasse seront autorisées. Les matériaux utilisés ne doivent pas procurer un effet brillant ou laqué.

Les bâtiments de plus de 10 mètres de hauteur ne pourront présenter de façades composés de bandes verticales.

#### **ARTICLE 1AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques de l'immeuble.

Sur chaque parcelle, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

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

#### **ARTICLE 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 10 places de parking.

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

#### **ARTICLE 1AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 1AUe 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE 1AUe 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme à vocation mixte.

La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une révision générale du PLU, comme le prévoit le PADD.

### **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 (aléa faible).

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.

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

### **ARTICLE 2AU 1 - 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 bâtiments et installations agricoles,
- les pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone, y compris le stationnement des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

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

Jusqu'à modification du Plan Local d'urbanisme ne sont admis que :

- Les travaux nécessaires à l'entretien des bâtiments existants.
- Les équipements, bâtiments et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

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

Néant.

### **ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

##### **Stockage et infiltration :**

Les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de

stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m de l'alignement des voies.

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

L'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

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 3 mètres.

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

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 2AU 16 : 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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à une urbanisation à plus ou moins long terme à vocation économique : site de la façade est.

Si elle n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les neuf ans de sa création, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une révision générale du PLU.

La date de la création de la zone 2AU s'apprécie en fonction de la date de sa création initiale par le document d'urbanisme.

### **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 (aléa faible).

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.

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 2AUE 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 bâtiments et installations agricoles,
- les pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone, y compris le stationnement des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

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

Jusqu'à modification du Plan Local d'urbanisme ne sont admis que :

- Les équipements, bâtiments et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

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

Néant.

## **ARTICLE 2AUE 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 2AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE 2AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'autoroute A1 est soumise à l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme qui dispose que :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

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

Pour les autres voies, Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

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 3 mètres.

#### **ARTICLE 2AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE 2AUE9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE 2AUE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AUE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 2AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AUE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE 2AUE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 2AUE16 : 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.

## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### **Caractère de la zone:**

Il s'agit d'une zone agricole protégée. Elle permet toutes les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole, maraîchère ou d'élevage.

### **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 (aléa faible et moyen).

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.

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**

- Les campings et caravanings,
- 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 parcs résidentiels de loisirs,
- les éoliennes,
- toutes les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

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

Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables et obligatoires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à proximité, à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes accolées ou non de ces habitations sont admises.

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

- Les centres équestres, hors activités de spectacle.

- Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
- Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
- Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
- Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

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) L'implantation des pylônes destinés aux antennes de téléphonie mobile sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.

6) les extensions et les annexes des constructions d'habitation existantes dans la zone.

### **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**

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.

#### **2°/ Voirie**

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 divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

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

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### Stockage et infiltration :

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE A 6 - 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 bordant la façade principale du bâtiment. 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.

### **Règles d'implantation :**

L'autoroute A1 est soumise à l'article L.111-6 du code de l'Urbanisme qui dispose que :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

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

Pour ces constructions, le retrait est porté à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Pour les autres voies, les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

### **ARTICLE A 7 - 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, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

#### **Règles d'implantation :**

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

L'extension et les annexes des constructions d'habitation sont limitées à 30% de la surface de plancher totale de la construction d'habitation.

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

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un maximum de 10 mètres (R+1+C) mesurés du sol ambiant au faîtage des toitures.

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

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

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

### **Généralités :**

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.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que briques creuses ou carreaux de plâtre, voire les parpaings.

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

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

Les citernes de gaz liquéfié ou les citernes à mazout (ainsi que les installations similaires) doivent être dissimulées par des écrans végétaux et cachés depuis le domaine public.

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

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.
- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.

- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'aspect rondins de bois.
- L'aspect tôle ondulée en toiture :



### **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.

### **CLOTURES**

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

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement. Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

#### **b) Sur cour et jardin :**

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale.

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ✓ ne soient pas visibles du domaine public,
- ✓ s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les bâtiments agricoles situés à moins de 50m des voies ou habitations voisines devront être dissimulés par des plantations d'arbres.

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **ARTICLE A 16 : 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.

## TITRE 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 admet les équipements d'intérêt collectif à vocation récréative et en rapport avec la sensibilisation et la découverte de la nature et de l'environnement. Ce secteur correspond au parc des Iles.

### **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 (aléa faible).

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 est concernée par des espaces boisés à préserver, en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par des chemins à préserver (cavaliers), en application de l'article L.151-38 du CU.

La zone est également concernée par des aléas miniers.

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.

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 13.

Pour les chemins à préserver identifiés au plan de zonage :

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 ADMISES 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 exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Dans les secteurs d'aléas miniers identifiés au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance (article R.111-2 du code de l'Urbanisme).

En sus, **dans le secteur Np**, les constructions et installations à vocation de loisirs liées au parc des lles.

## **ARTICLE N 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. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

### **1°/ Accès**

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.

### **2°/ Voirie**

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 divers véhicules utilitaires.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

## **ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le dispose l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Ruissellement et rejet :**

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres

par seconde par hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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 suffisant.

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

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'emprise des voies.

#### **ARTICLE N 7 - 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.

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

Néant.

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

Dans le secteur Np, l'ensemble des constructions nouvelles autorisées à l'article 2 doivent totaliser au maximum 2 000 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol.

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

Dans le secteur Np, la hauteur maximale des constructions nouvelles autorisées à l'article 2 ne peut excéder 12 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE N 11 - 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 2m.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine naturel à préserver 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 préserver » est également autorisé lorsqu'un élément présente des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Il est fait application pour ces boisements de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE N 16 : 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.

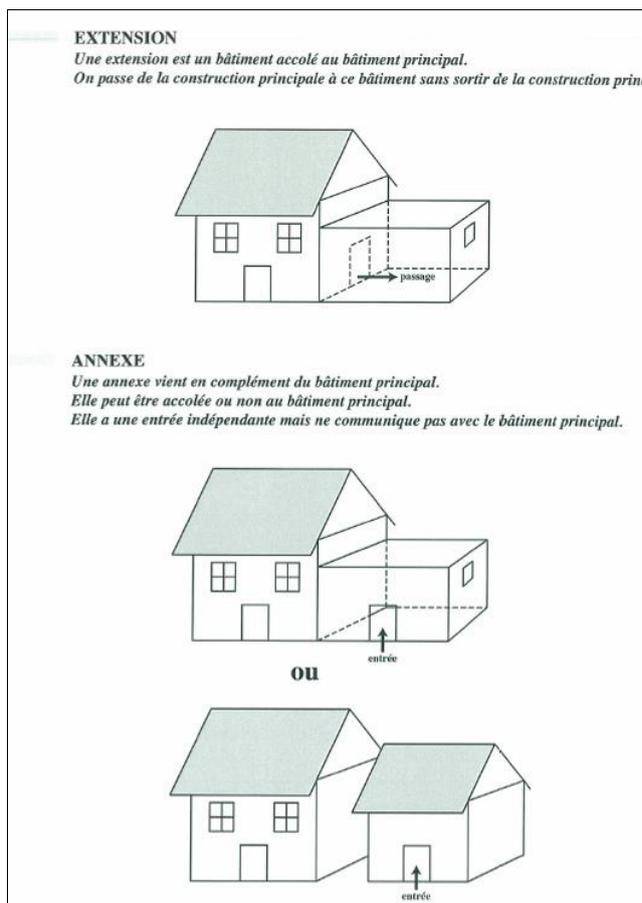
**Exploitation forestière** = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

**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.

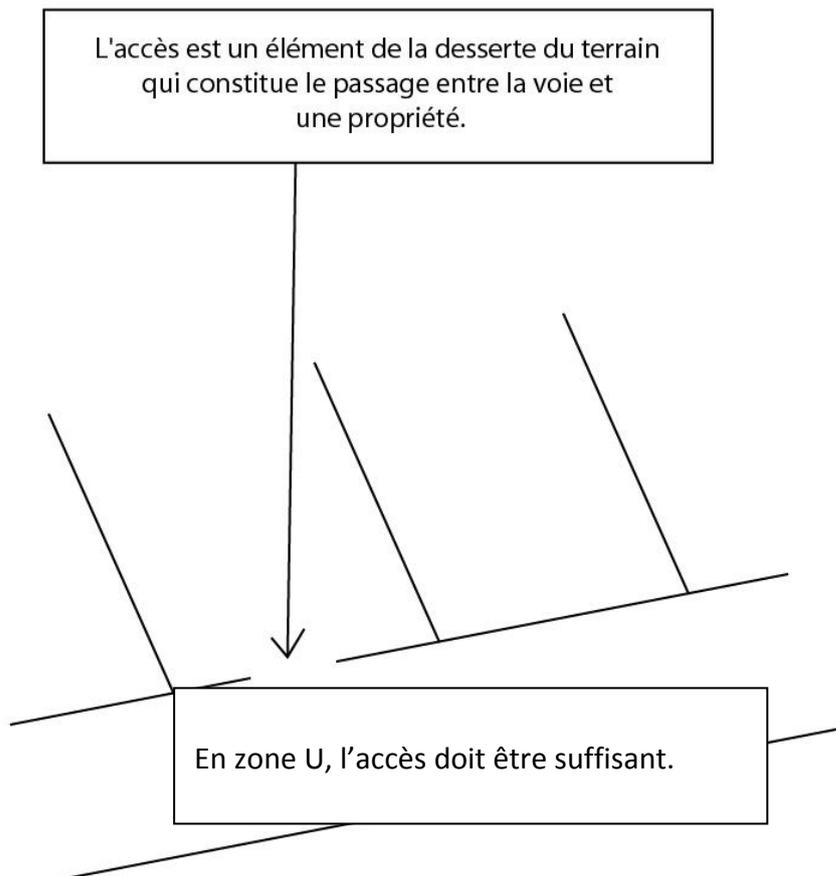
**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

**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...).



### 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.



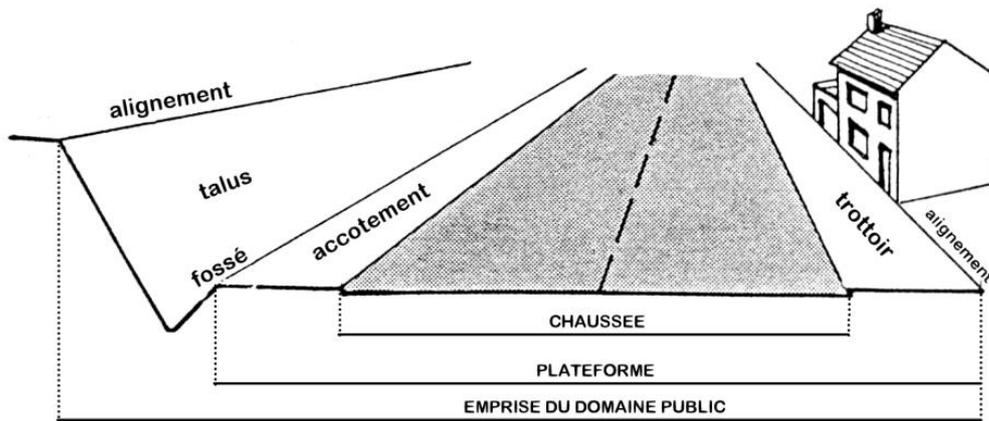
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**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 6 – 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.

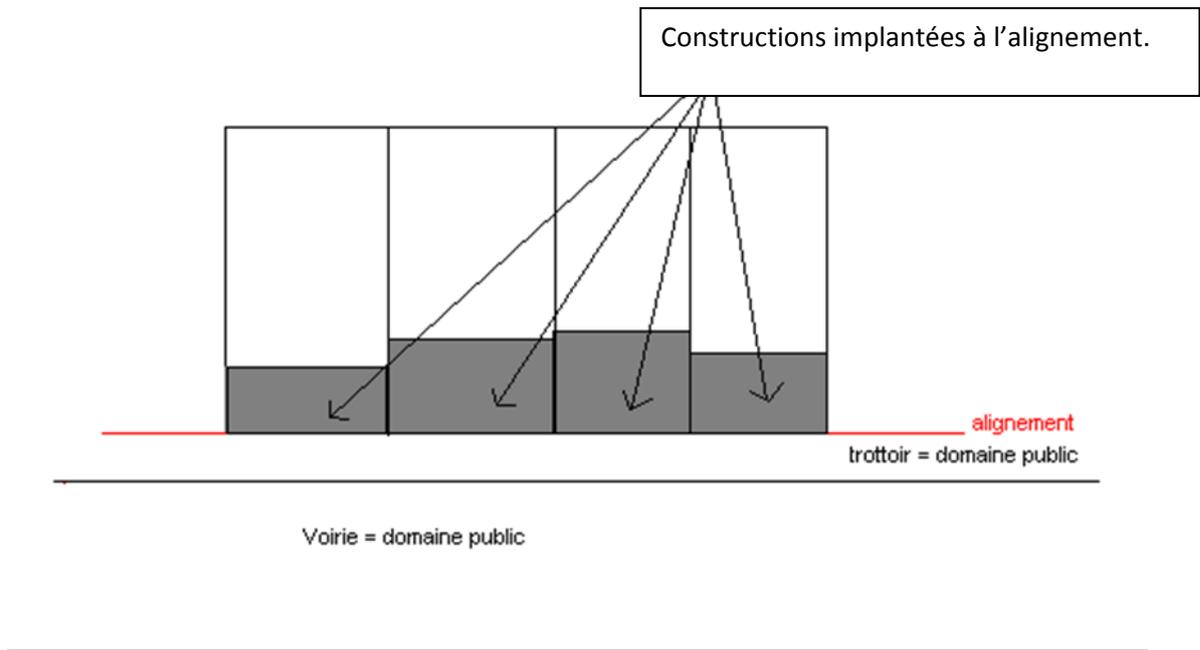
**Axe de la chaussée** = ligne fictive de symétrie.

**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.

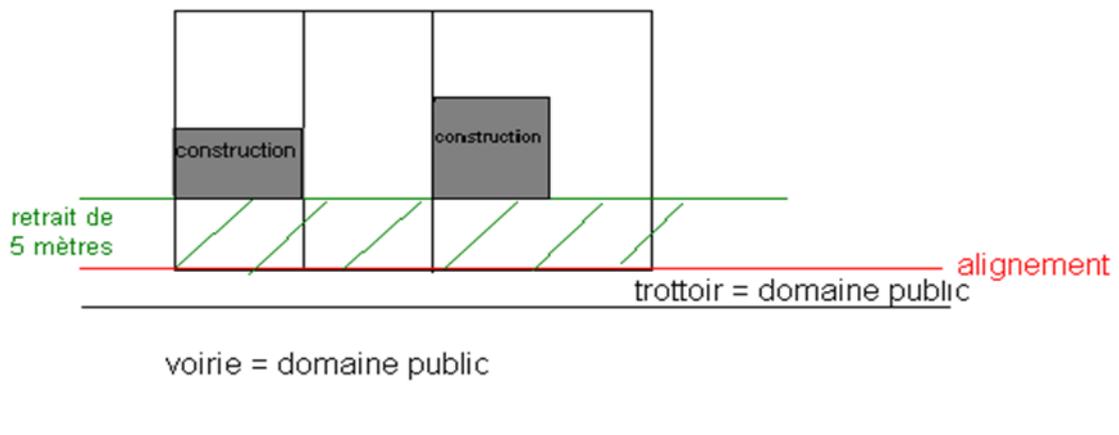
**Limite d'emprise publique et de voie** = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété 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



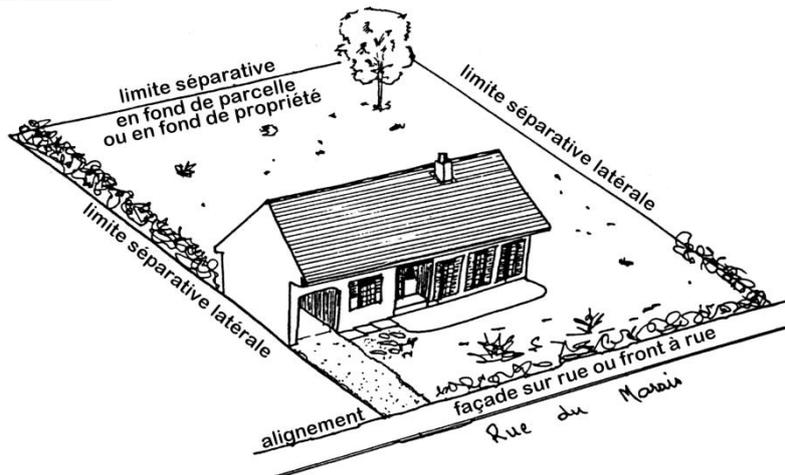
## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**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.

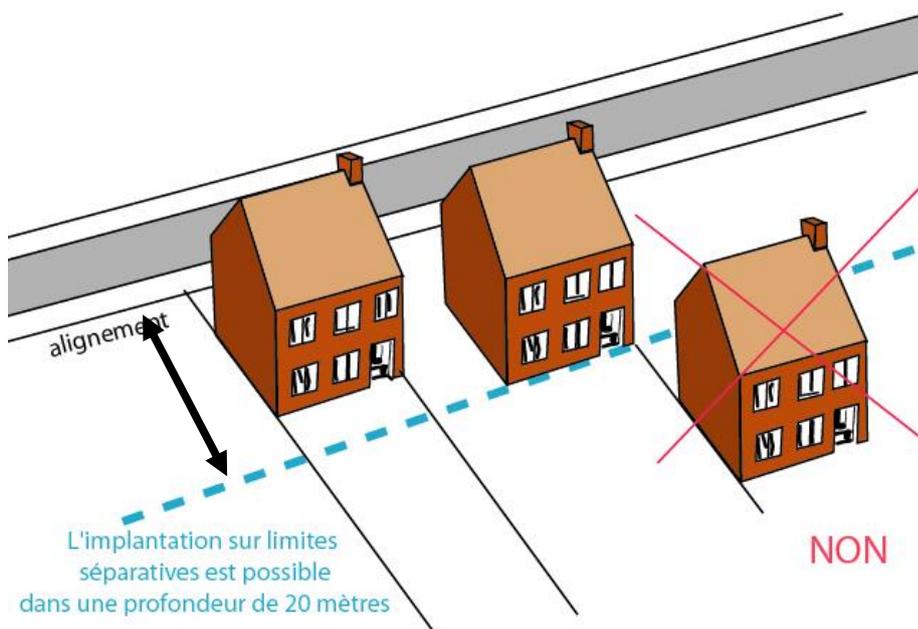
**Limite de fond de parcelle** = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



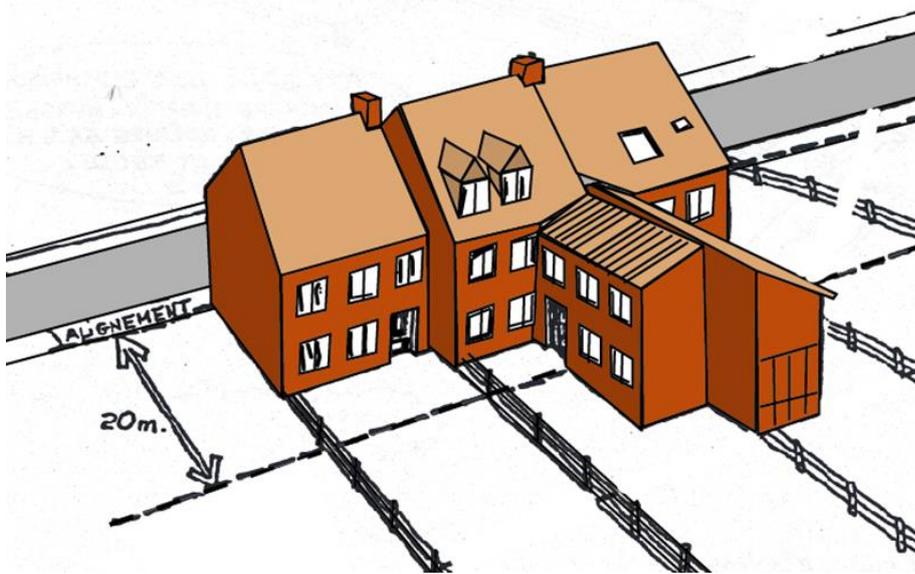
**Retrait ou marge d'isolement** = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

**Annexe** = construction de faibles dimensions non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

**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.

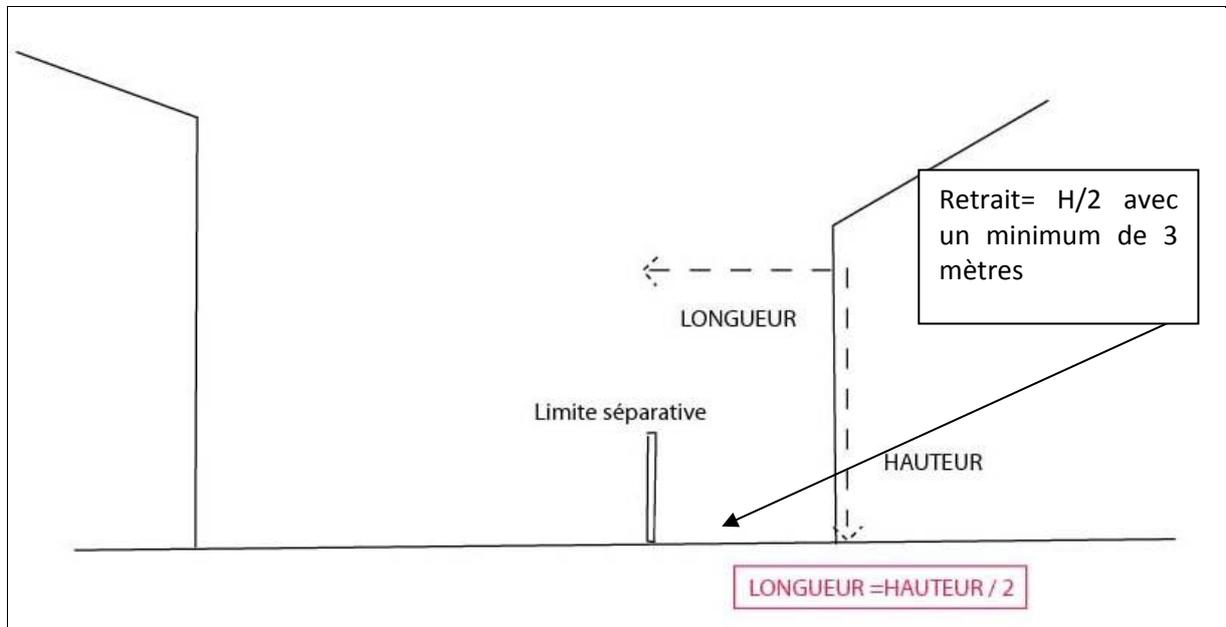


**Illustration :** possibilité de s’implanter en limite séparative pour s’apignonner sur une construction voisine existante.



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 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Fâitage** = 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.

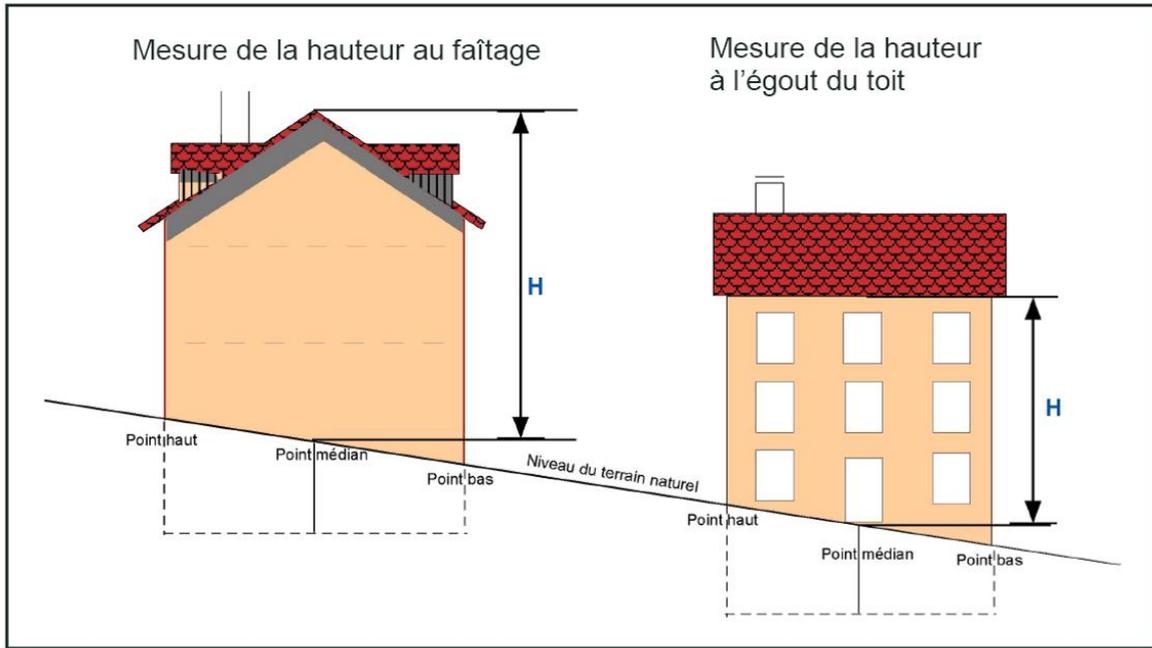
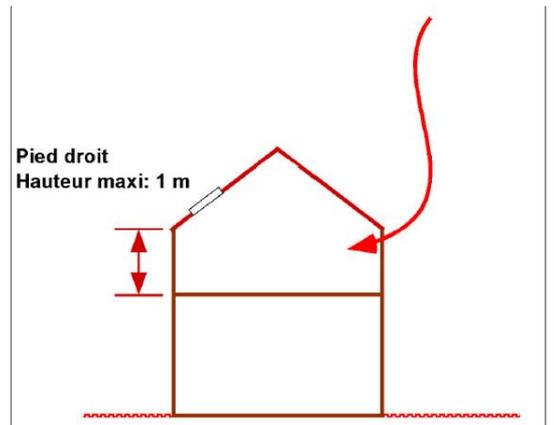
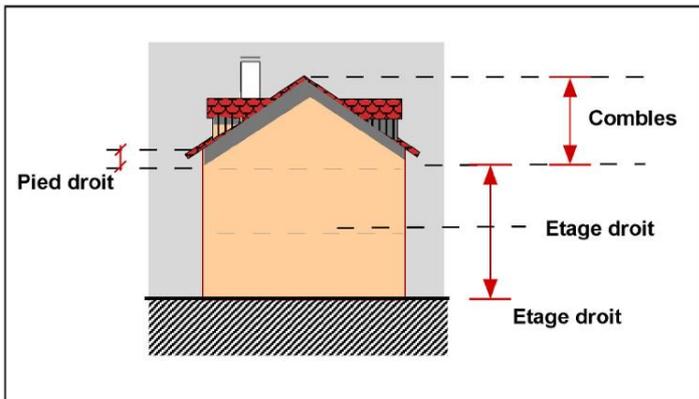


Illustration : faîtage, égout principal du toit

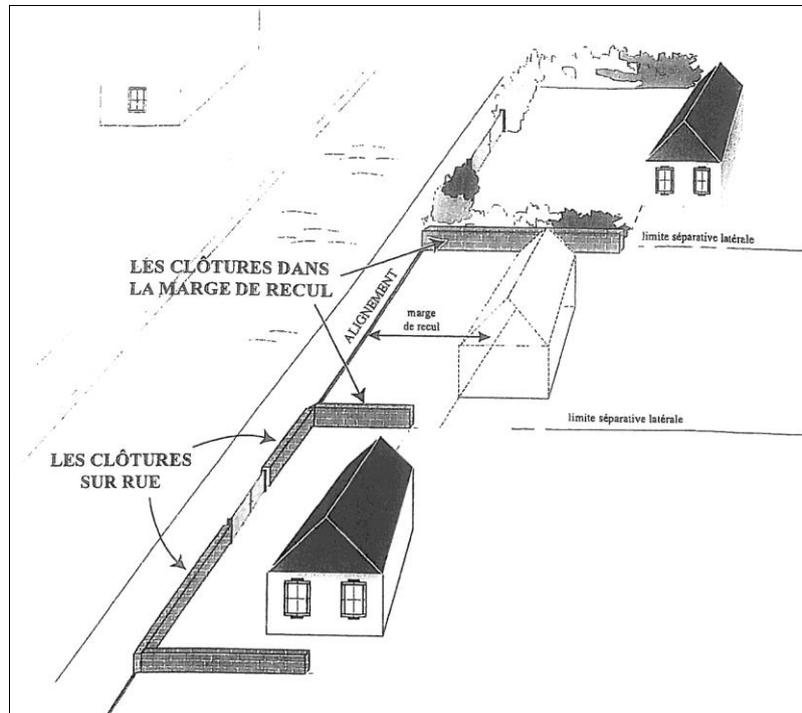
**Comble** = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher de construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis), et l'étage droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un étage de construction.

Niveau entier de construction

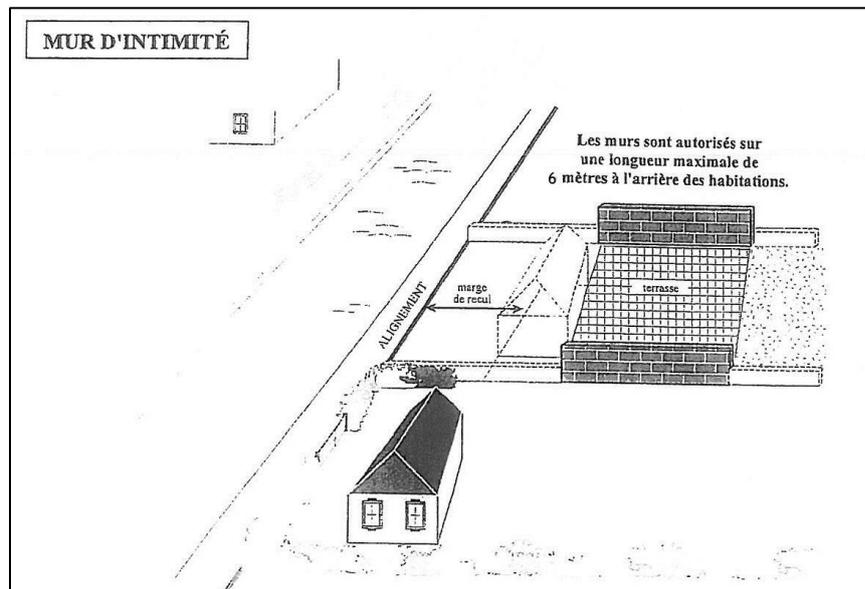


## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 limites séparatives de propriété :



## ARTICLE 13 – 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).

<b>Liste des essences locales recommandées</b>
--

**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 (Quercus robur)  
Chêne sessile (Quercus petraea)  
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



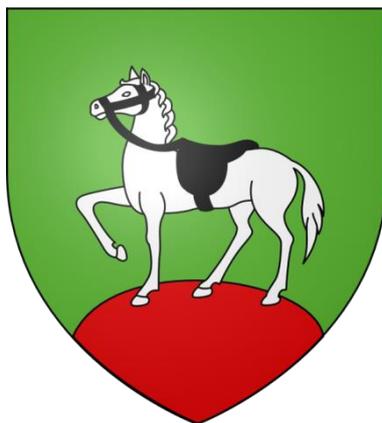
14. Aulne Glutineux

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'HENIN-BEAUMONT

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



MARS 2016

**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

<b>AVANT PROPOS.....</b>	<b>2</b>
I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	2
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>4</b>
II. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE G. CAPELLE ET LA RD919. ....	4
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	4
2. <i>Orientations particulières</i> .....	4
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	5
III. SECTEUR SITUE ENTRE LE TERRIL ET LA RUE FERNEZ. ....	7
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	7
2. <i>Orientations particulières</i> .....	7
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	8
IV. FRICHE MECA STAMP. ....	10
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	10
2. <i>Orientations particulières</i> .....	10
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	11
V. FRICHE BENALU.....	13
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	13
2. <i>Orientations particulières</i> .....	13
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	15
VI. SECTEUR SITUE LE LONG DE LA RUE DE LA GARE.....	16
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	16
2. <i>Orientations particulières</i> .....	16
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	17
VII. FRICHE BIDERMANN. ....	19
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	19
2. <i>Orientations particulières</i> .....	19
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	21
VIII. SECTEUR SITUE AU SUD DE LA POLYCLINIQUE. ....	23
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	23
2. <i>Orientations particulières</i> .....	23
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	24
IX. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE DES CHAUFFOURS ET LA RUE DE LA FONTAINE. ....	26
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	26
2. <i>Orientations particulières</i> .....	26
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	27
X. RENOUVELLEMENT URBAIN EN ENTREE DE VILLE. ....	29
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	29
2. <i>Orientations particulières</i> .....	29
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	30
XI. ZAC STE-HENRIETTE. ....	32
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	32
2. <i>Orientations particulières</i> .....	32
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	34
XII. FAÇADE EST.....	35
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	35
2. <i>Orientations particulières</i> .....	35
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	36
XIII. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE FERRY ET LA RUE LA FONTAINE.....	38
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	38
2. <i>Orientations particulières</i> .....	38
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	39
XIV. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES.....	41

# AVANT PROPOS

## I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Article R.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et

localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## II. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE G. CAPELLE ET LA RD919.

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au sud-ouest de la commune d'Hénin-Beaumont et représente une surface de 3,7 Ha.

Le projet s'insère en profondeur, en renouvellement d'un ancien secteur dédié à l'exploitation minière. Il se situe en limite communale avec la commune de Drocourt (située au sud). A l'ouest s'étend le Parc des Îles à vocation de loisirs et au nord-ouest se trouve un terril.

Une ancienne voie ferrée longe la limite ouest de la zone et un espace vert paysager borde la limite Est en lien avec la rue Delory (RD919).

Le site est actuellement en friche et est accessible depuis la rue Capelle au sud.

Le secteur présente des ambiances et vocations variées (loisirs, habitat, milieu naturel,...) qu'il conviendra de prendre en compte afin d'intégrer le projet dans cet environnement.



*Vue d'ensemble de la zone d'étude. Friche végétalisée et bâtiment vétuste voué à la démolition. A gauche, le terril du Parc des îles et la voie ferrée.*

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès au site**

Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés ou non.

Plusieurs accès pourront être aménagés depuis la rue G. Capelle au sud. Un accès potentiel pourra être implanté au nord depuis des parcelles situées le long de la RD919.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et/ou la voirie secondaire. La voirie primaire sera à double sens de circulation et sera accompagnée d'une piste cyclable.

#### **Voirie**

Un principe de bouclage routier sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis les accès des rues Capelle et potentiellement celui de la RD919. Si la desserte du projet le nécessite, il conviendra d'aménager une aire de retournement facilitant les manœuvres et la fluidité des déplacements et ainsi la sécurité routière.

La voirie devra être aménagée de façon la plus sûre possible de façon à sécuriser les déplacements de tous les types d'usagers. Elle devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

#### **Sécurisation des carrefours**

Les accès créés sur les rues Capelle et RD919 devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

#### **Liaisons douces**

Les accès précités seront également des accès supports de déplacements doux. Ils seront mis en place dans le but de lier le futur projet au tissu urbain et aux équipements environnants. Une liaison douce devra être aménagée entre le projet et l'espace vert à l'est situé le long de la RD919.

Ces liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune.

#### **Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles**

L'intégration paysagère du site passera par un l'aménagement d'une frange paysagère sur les limites entre le site et la voie ferrée à l'ouest du site d'étude. La frange nord, en relation avec des habitations, pourra également recevoir un traitement paysager.

L'espace vert existant sur la frange est sera conservé et valorisé. De plus, afin de mettre en valeur les terrils et espaces de loisirs proches, des perspectives visuelles devront être aménagées vers l'Ouest depuis l'intérieur et les franges du site.

Les axes viaires devront également être accompagnés d'un traitement paysager sur toute leur longueur.

#### **Organisation, programmation et implantation des constructions**

Il conviendra de prévoir une zone dédiée à l'implantation d'un stade d'escalade au sein de la zone de projet.

L'implantation des constructions devra respecter une densité minimale de 30 logements par hectare.

#### **Equipement en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

#### **Prise en compte des risques miniers**

La parcelle d'étude est concernée par des risques miniers qu'il conviendra de prendre en compte en amont de l'aménagement de la zone.

Il conviendra de respecter :

- une servitude de protection de 10m autour du puits de mine 1 (inconstructible). Dans une zone comprise de 10 à 28m autour du puits, les constructions seront autorisées sous prescriptions. (Il conviendra de se rapprocher des services ad-hoc (DDTM, DREAL), voire de réaliser des études de sols).

Il conviendra de réaliser des études de sols afin d'envisager la mise en place du projet.

### *3. Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter

**LEGENDE**

- Zone d'étude - 3,7 Ha
- Principe d'accès à la zone
- Principe d'accès potentiel à la zone
- Secteur potentiel pour l'aménagement d'un accès
- Principe de création d'une liaison piétonne
- Principe de création d'une frange paysagère : Bande enherbée + plantations...
- Principe de conservation de l'espace vert
- Aménager des perspectives visuelles vers le terril
- Ancienne voie ferrée
- Limite communale
- Risque minier lié à un puits de mine :
  - inconstructible dans un rayon de 10m autour du puits 1
  - constructible sous réserve de prescriptions de 10 à 28m autour du puits 1
  - inconstructible
- Prévoir une zone pour l'implantation d'un stade d'escalade

Il conviendra de respecter une densité minimale de 30 lgts/Ha

HÉLIN-BEAUMONT

50m



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE G. CAPELLE ET LA RD919.



### III. SECTEUR SITUE ENTRE LE TERRIL ET LA RUE FERNEZ.

#### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe à l'ouest de la commune d'Hénin-Beaumont et représente une surface de 3,7 Ha.

Le projet s'insère en profondeur, entre des habitations et un terril.

Les franges nord et ouest du projet sont occupées par des habitations, la frange sud par un terril et la frange Est par un espace sportif. Toutefois, un court linéaire de la frange nord est bordé par un espace vert.

La zone est actuellement occupée par des espaces végétalisés, boisés et cultivés. Elle est actuellement accessible depuis les rues Fernez et Cité Darcy. Le projet présente l'occasion d'investir les abords d'un terril (classé en ZNIEFF), de le valoriser ainsi que sa végétation associée afin de créer un cadre de vie agréable. De plus ce projet est l'occasion de développer l'habitat à proximité d'équipements tels que le stade ou les établissements scolaires.

La Trame Verte et Bleue du Bassin Minier longe les abords des terrils et ainsi la zone classée en ZNIEFF.

Le secteur présente des ambiances et vocations variées (loisirs, sportif, habitat, milieu naturel,...) qu'il conviendra de prendre en compte afin d'intégrer le projet dans cet environnement.



*La partie sud de la zone avec ses boisements et ses espaces actuellement cultivés. Le terril situé en bordure de zone.*

#### 2. *Orientations particulières*

##### **Accès au site**

Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir.

Des accès supportant le passage de véhicules et des piétons permettront l'appui des voiries.

Les accès seront situés sur les Boulevards des Frères Leterne et vers les Boulevards des Frères Herbaut via la Cité Darcy.

Ils supporteront la voirie de desserte.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle et devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

##### **Liaisons douces**

Les voiries créées devront être accompagnées de cheminement doux afin de faciliter les déplacements de tous et partout. Ainsi, la zone de projet sera entièrement connectée au réseau viaire existant. De plus, des liaisons strictement douces devront être aménagées vers les Boulevards des Frères Leterne et vers les Boulevards des Frères Herbaut, notamment via la rue Fernez.

Ainsi les équipements et commerces seront accessibles à pied.

L'aménagement d'une boucle verte de randonnée sera à réaliser autour du terril. Elle permettra de valoriser le terril et devra être connectée aux voies douces internes du projet. Cette boucle devra être accompagnée de noues sur l'ensemble de son tracé.

##### **Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles**

L'intégration paysagère du projet passera par l'implantation de franges végétalisées entre les espaces de différentes vocations. Elle passera également par la conservation d'une partie de l'espace boisé à l'est.

Enfin, dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du Bassin Minier, il conviendra d'aménager et de préserver des continuités écologiques sur les franges du terril.

Afin de mettre en valeur le terroir classé en ZNIEFF, il conviendra d'aménager des perspectives visuelles vers ce dernier. Elles seront aménagées depuis le site et depuis ses franges.

**Organisation et implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra respecter une densité minimale de 30 logements par hectare.

**Equipped en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

**Prise en compte des risques miniers**

La parcelle d'étude est concernée par des risques miniers qu'il conviendra de prendre en compte en amont de l'aménagement de la zone.

Autour du terroir 205 et du bassin 17, la zone identifiée sur le plan est constructible sous réserve de prescriptions. (Il conviendra de se rapprocher des services ad-hoc (DDTM, DREAL), voire de réaliser des études de sols).

Il conviendra de réaliser des études de sols afin d'envisager la mise en place du projet.

### 3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



## IV. FRICHE MECA STAMP.

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au sud du centre-ville et à proximité de la gare et représente une surface de 14 Ha. Toutefois, la voie ferrée marque une césure franche entre les deux secteurs. Le projet prend place sur la friche industrielle d'une forge et sur des espaces associés. Cette friche comprend actuellement des espaces cultivés, des espaces végétalisés et des constructions (qu'il conviendra de démolir avant l'aménagement de la zone).

La zone est traversée par la rue du Tilloy qui permet actuellement d'accéder aux parcelles de projet. La majorité des voies situées au sud de la zone sont très étroites. Les rues Bert, Ferry et Mendès-France permettent l'accès à la zone par des linéaires libres (non urbanisés). Le reste des franges est occupé par des habitations et leurs jardins. Une ancienne voie ferrée longe la rue P. Bert à l'ouest de la zone.

L'aménagement de la friche et des espaces alentours permettra d'investir en profondeur ce secteur communal proche de la centralité principale. De plus, le projet de BHNS passe à proximité de la zone, il conviendra de faciliter son accès depuis la zone de projet.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à contexte naturel marqué et relativement proche de la centralité communale.

Le projet présente l'opportunité de réinvestir cette friche en partie polluée située au sein d'un secteur résidentiel qui sera par la même occasion renforcé.



*Vue d'une partie de la zone d'étude depuis la rue Ferry. Le site est en friche avec des constructions qui seront démolies.*

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès au site**

Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir.

Des accès supportant le passage de véhicules et des piétons permettront l'appui des voiries.

Les accès seront situés sur la rue P. Bert, sur le boulevard P. Mendès-France, sur la rue du Tilloy, sur la rue Ferry et depuis l'impasse Del Negro. Ils supporteront la voirie primaire.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et/ou la voirie secondaire et devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

#### **Voirie**

Un principe de réseau viaire structurant et bouclant les secteurs d'étude sera aménagé. Ce maillage viaire prendra appui sur les accès précités.

Ce maillage permettra de lier les zones 1, 3 et 4. La zone 2 sera indépendante en termes de desserte viaire.

La rue du Tilloy, actuellement en sens unique de circulation devra être restructurée afin de l'élargir et de la rendre en double-sens sur sa partie supérieure (voir plan).

Des liaisons routières seront aménagées dans les axes Ouest-Est et Nord-Sud. Elles permettront la liaison entre la rue Bert et les rues Mendès-France et Ferry via la rue du Tilloy.

Les voiries seront en double sens de circulation et seront accompagnées d'un cheminement doux et d'un traitement paysager.

#### **Sécurisation des carrefours**

Les carrefours créés devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

#### **Stationnement**

Afin d'améliorer les déplacements motorisés et le stationnement, une poche de stationnement pourra être aménagée au niveau de l'entrée nord-ouest de la zone.

#### **Liaison douce**

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet.

#### **Organisation et implantation des constructions**

L'organisation du projet devra respecter à une densité minimale de 30 lgt/Ha sur les secteurs non concernés par le passage du BHNS.

Le passage du BHNS induit l'obligation de respecter une densité de 50 lgts/Ha sur la partie nord de la zone d'étude (zone 1 et 4) (Bande des 500m - voir plan).

#### **Phasage des aménagements**

Les zones 2 et 3 sont en cours de d'aménagement. Pour compléter l'urbanisation du reste du secteur d'étude, deux phases d'aménagement sont prévues. La phase 1 concerne la zone 4 (1,5 Ha) et sera aménagée avant la phase 2 qui concerne la zone 1 (5,3 Ha). Cette seconde phase ne pourra débuter que lorsque la première sera entièrement réalisée.

#### **Intégration paysagère**

Afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les habitations existantes.

Cette bande boisée permettra de tamponner une partie des nuisances (visuelles et sonores) liées au nouveau projet.

#### **Prise en compte des risques**

Afin de proposer un cadre de vie de qualité sur un ancien site d'activité polluante, il conviendra de dépolluer l'intégralité de la parcelle d'étude avant le développement d'un quelconque projet. Une étude de dépollution sera nécessaire avant tout dépôt de projet.

#### **Equipement en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

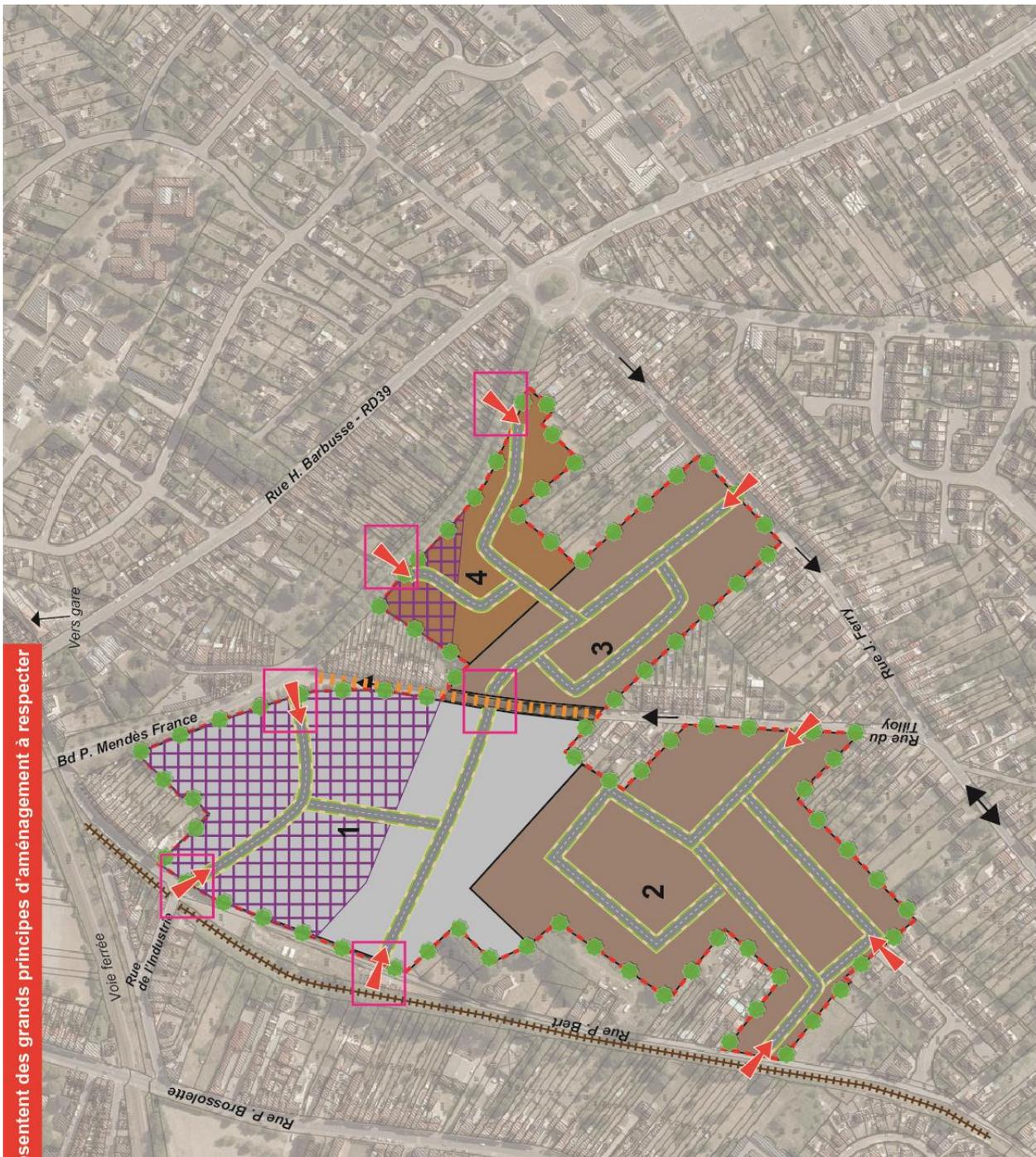
### *3. Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

**Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter**

**LEGENDE**

-  Zone d'étude - 14 Ha
  -  Principe d'accès à la zone
  -  Principe de création d'une voie routière accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier
  -  Principe de sécurisation du carrefour créé
  -  Principe de création d'une frange paysagère tampon
  -  Principe de création d'une voie en double-sens de circulation
  -  Sens de circulation avant projet
  -  Voie ferrée
  -  Densité minimale de 50 lgts/Ha à respecter dans une bande de 500m depuis le BHNS
  - Zone 1 : 5,3 Ha
  - Zone 2 : 4,9 Ha
  - Zone 3 : 2,3 Ha
  - Zone 4 : 1,5 Ha
  -  Projet en cours
  -  Phase 1 : 1,5 Ha
  -  Phase 2 : 5,3 Ha
- La phase 2 ne pourra débuter que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée
- La démolition des éléments existants est obligatoire avant tout aménagement
- Il conviendra de respecter une densité minimale de 30 lgts/Ha sur l'ensemble de la zone non concernée par le passage du BHNS



HÉNIN-BEAUMONT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - FRICHE MECA STAMP.

## V. FRICHE BENALU.

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat et à l'équipement se situe au sud du centre-ville et à proximité de la gare et représente une surface de 5,6 Ha. Toutefois, la voie ferrée marque une césure franche entre les deux secteurs. Le projet prend place sur une friche industrielle. Cette friche comprend actuellement des espaces végétalisés. La Trame Verte et Bleue du Bassin Minier longe les abords des terrils.

Les rues Brossolette, Macé et le boulevard des Frères Leterme permettent d'accéder à la zone. La frange nord est bordée par la voie ferrée et sa végétation. Les franges ouest et est sont bordés par les axes routiers précités. Toutefois, il reste une poche d'habitation au nord-ouest de la zone. Au-delà du boulevard des Frères Leterme à l'ouest s'étend un espace naturel d'un autre terril. Le sud du secteur d'étude est occupé par un terril et par un quartier récent d'habitation permettant un renouvellement urbain du secteur.

L'aménagement de la friche permettra d'investir en profondeur ce secteur communal proche de la centralité principale.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à contexte naturel marqué et relativement proche de la centralité communale.

Le projet présente l'opportunité de réinvestir cette friche en partie polluée située au sein d'un secteur résidentiel qui sera par la même occasion renforcé.



*Friche végétalisée*



*Le terril voisin de la zone*

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès au site**

Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés ou non.

Trois accès seront aménagés depuis le boulevard des Frères Leterme à l'ouest, depuis la rue Macé au sud et depuis la rue P. Brossolette à l'est.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale. La voirie primaire sera à double sens de circulation et sera accompagnée d'une piste cyclable.

#### **Voirie**

Un principe de bouclage routier de la zone sera à prévoir depuis les accès précités.

La voirie primaire structurera la zone et devra être aménagée de façon la plus sûre possible afin de sécuriser les déplacements de tous les types d'utilisateurs. Elle devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux et sera connectée au maillage viaire existant.

### **Sécurisation des carrefours**

Les accès créés sur les rues Leterne, Brossolette et Macé devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

### **Liaison douce**

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet.

### **Organisation et implantation des constructions**

Bien qu'une petite partie de la zone d'étude soit inscrite dans la bande des 500m depuis le BHNS, l'organisation du projet devra respecter la densité suivante :

- densité minimale de 50 Igt/Ha – car à proximité du centre-ville et d'équipements.

Il est impératif que l'aménagement de la zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.

Il conviendra de respecter une mixité sociale à travers le statut d'occupation des constructions en implantant des logements sociaux au sein de la zone de projet. Afin de prétendre à une densité importante, il conviendra de privilégier l'aménagement de logements collectifs et superposés au sein de la zone.

### **Mixité fonctionnelle**

Afin d'offrir au plus grand nombre et de façon aisée une offre en équipement proche, un emplacement privilégié pour l'implantation d'un équipement a été défini. Celui-ci se situera sur la frange est de la zone (en lien avec la rue Brossolette).

### **Intégration paysagère**

Le nord de la zone d'étude, en lien avec la voie ferrée, devra être végétalisé de façon à créer un filtre visuel entre les deux zones. La zone d'équipement devra être traitée de façon paysagère sur ses franges de façon à limiter ses nuisances par rapport aux résidents.

La voirie primaire de desserte sera accompagnée d'un traitement paysager permettant d'agrémenter la traversée de zone.

Enfin, dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du Bassin Minier, il conviendra d'aménager et de préserver des continuités écologiques au sein de la zone et à proximité des franges du terail.

De plus, afin de mettre en valeur les terrils, des perspectives visuelles devront être aménagées vers le sud depuis l'intérieur et les franges du site.

### **Gestion des nuisances**

Afin de tamponner les nuisances sonores et visuelles liées à la voie ferrée située au nord de la zone de projet, il conviendra d'aménager un merlon paysager (végétalisé) faisant office de rempart et permettant le tamponnement des nuisances.

Les constructions devront bénéficier de matériaux à forte capacité d'isolation de façon à limiter les nuisances sonores.

### **Prise en compte des risques**

Afin de proposer un cadre de vie de qualité sur un ancien site d'activité polluante, il conviendra de dépolluer l'intégralité de la parcelle d'étude avant le développement d'un quelconque projet. Une étude de dépollution sera nécessaire avant tout dépôt de projet.

### **Prise en compte des risques miniers**

La parcelle d'étude est concernée par des risques miniers qu'il conviendra de prendre en compte en amont de l'aménagement de la zone.

Il conviendra de respecter :

- une servitude de protection de 10m autour du puits de mine 3 et 3bis (inconstructible). Dans une zone comprise de 10 à 28m autour du puits 3bis, les constructions seront autorisées sous prescriptions. (Il conviendra de se rapprocher des services ad-hoc (DDTM, DREAL), voire de réaliser des études de sols).

Il conviendra de réaliser des études de sols afin d'envisager la mise en place du projet.

### **Servitude**

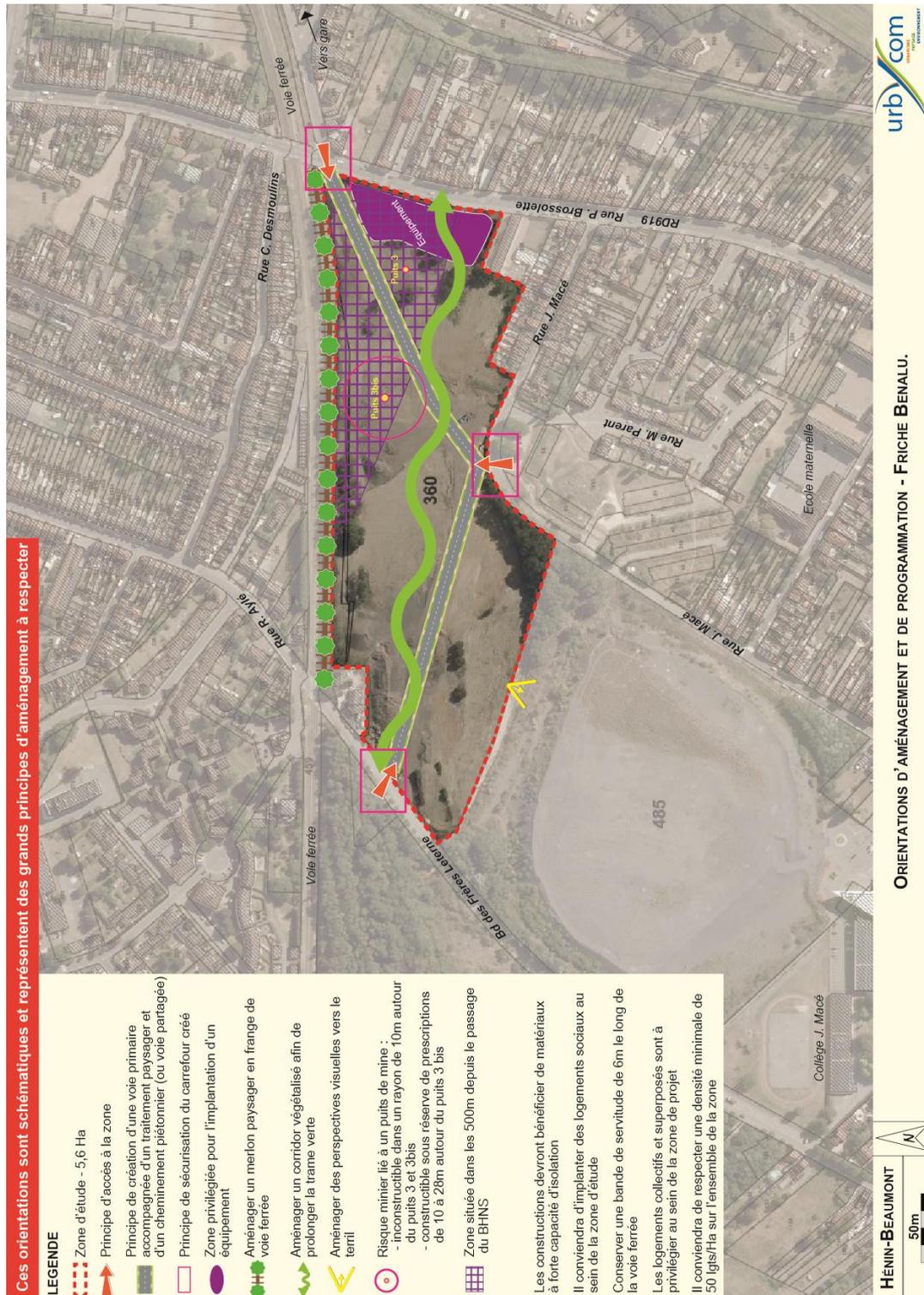
La voie ferrée induit une servitude de 6m à conserver le long de son tracé.

### Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

## 3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



## VI. SECTEUR SITUÉ LE LONG DE LA RUE DE LA GARE.

### 1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au sud de la commune d'Hénin-Beaumont au sein du hameau de Beaumont et plus précisément à l'ouest du hameau. Le site est à l'interface entre le secteur urbanisé, le secteur d'équipement (station d'épuration) et les espaces naturels et agricoles. Il représente une surface de 2 Ha.

La zone se situe à proximité de la centralité du hameau (mairie, école, stade). Le projet prend place sur des espaces actuellement occupés par des espaces cultivés, des fonds de jardins, des espaces végétalisés en friche et des hangars (qui seront démolis).

Actuellement, le bout de la rue de la Gare permet l'accès à la zone. Un chemin piétonnier borde la frange ouest de la zone. Le sud de la zone est bordé par des habitations récentes. Le nord et l'est sont bordés par des habitations et leurs jardins et par des bâtiments liés à l'activité agricole.

L'aménagement de ce secteur permettra d'investir en profondeur une zone libre proche de la centralité principale du hameau.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à contexte naturel et agricole fort et relativement proche de la centralité communale. Il conviendra d'intégrer le projet dans cet environnement mixte.



*Une partie du site d'étude (actuellement en pâtures).*



*La rue de la gare à restructurer.*

### 2. Orientations particulières

#### **Accès au site**

Deux accès seront aménagés afin d'accéder à la zone d'étude. Ils prendront place, à l'ouest, le long de la rue de la Gare et à l'Est depuis la rue De Gaulle.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale.

#### **Voirie**

Une voirie primaire sera aménagée. Elle bouclera et structurera la zone d'étude. Elle prendra appui sur les accès précités.

Toutefois, afin d'aménager la desserte de la zone, il conviendra de restructurer la rue de la gare de façon à lui permettre d'accueillir un flux routier en double sens sécurisé pour l'ensemble des usagers.

La voie primaire de desserte sera accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager.

#### **Sécurisation des carrefours**

Les accès créés devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

### ***Liaison douce***

Des cheminements doux accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. De plus, afin de permettre une connexion avec la rue A. France au nord, une liaison piétonne devra être aménagée de façon sécurisée à travers l'espace vert.

### ***Organisation et implantation des constructions***

L'organisation du projet devra respecter à minima la densité suivante :

- densité minimale de 20 lgt/Ha, soit à minima 40 logements.

Il est impératif que l'aménagement de la zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.

Les constructions implantées le long de la rue du Général de Gaulle devront l'être en front à rue de façon à conserver le rythme urbain actuel.

### ***Perspective d'évolution***

Afin de réaliser un aménagement cohérent dans le temps et d'urbaniser de manière raisonnée et contrôlée, il conviendra de conserver une perméabilité viaire permettant un liaisonnement avec un éventuel projet au sud. Ceci permettra de limiter l'enclavement des projets.

### ***Valorisation et intégration paysagère***

La voirie primaire de desserte sera accompagnée d'un traitement paysager permettant d'agrémenter la traversée de zone.

Afin d'intégrer le projet et de limiter son impact envers les résidents actuels, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les habitations existantes.

Cette bande végétalisée permettra de tamponner une partie des nuisances (visuelles et sonores) liées au nouveau projet. De plus, un espace vert commun sera aménagé dans le prolongement de la rue A. France de façon à réaliser une transition verte entre les quartiers.

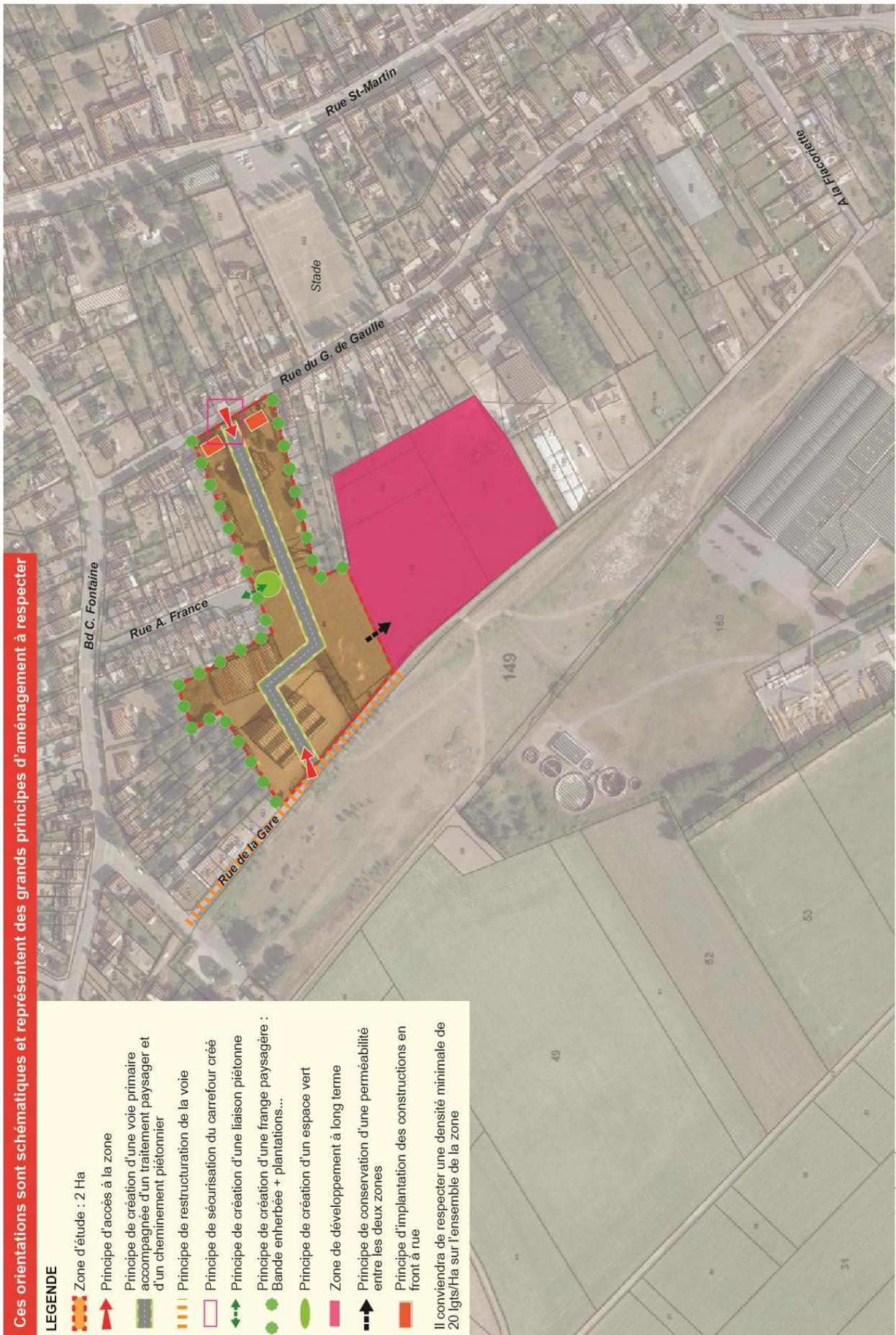
### ***Equipement en réseaux du site***

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

## *3. Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter

**LEGENDE**

-  Zone d'étude : 2 Ha
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de création d'une voie primaire accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier
-  Principe de reconstruction de la voie
-  Principe de sécurisation du carrefour créé
-  Principe de création d'une liaison piétonne
-  Principe de création d'une frange paysagère : Bande enherbée + plantations...
-  Principe de création d'un espace vert
-  Zone de développement à long terme
-  Principe de conservation d'une perméabilité entre les deux zones
-  Principe d'implantation des constructions en front à rue

Il conviendra de respecter une densité minimale de 20 lgts/ha sur l'ensemble de la zone

HÉNIN-BEAUMONT



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ LE LONG DE LA RUE DE LA GARE.



## VII. FRICHE BIDERMANN.

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe à l'ouest du tissu urbain principal de la commune d'Hénin-Beaumont. Il représente une surface de 8,7 Ha. Il se situe en entrée de ville, en limite communale avec Montigny-en-Gohelle. Un secteur économique est présent à l'ouest.

La zone d'étude enserme un espace sportif et un espace naturel boisé. La limite sud est bordée par une voie ferrée, un espace sportif, un boisement et des habitations. Au-delà de la voie ferrée se trouve un terril proposant un cadre végétalisé de qualité. La limite Est est constituée d'habitations et de jardins. La frange nord est également bâtie sur une partie et sur le reste est végétalisé (en bordure du boulevard Allende). L'ouest est bordé par des espaces agricoles et des espaces végétalisés. La zone d'étude et ses alentours présentent un cadre résidentiel et naturel de qualité qu'il convient de conforter.

Le centre-ville se situe à quelques centaines de mètres à l'Est.

Le projet prend place sur la friche économique Bidermann et sur des espaces proches. La zone d'étude est actuellement occupée par des espaces cultivés, des espaces végétalisés, des espaces boisés et des constructions (qu'il conviendra de démolir avant l'aménagement de la zone). De plus, le projet de BHNS passe à proximité de la zone, il conviendra de faciliter son accès depuis la zone de projet. Un projet de 2,4 Ha est déjà en cours de réalisation à l'ouest de la zone. Au nord-ouest de la zone d'étude une zone dédiée à l'activité économique viendra prendre place.

La zone est accessible depuis le boulevard Allende au nord, l'impasse R. Marceau à l'Est, la Voie des Hauts Marchés au sud-est. Le pôle sportif se trouvant au centre de la zone d'étude est accessible par une voie de desserte prenant appui sur le boulevard Allende. Cette desserte traverse donc la partie nord de la zone de projet.

L'aménagement de la friche et des espaces alentours permettra d'investir en profondeur ce secteur communal proche de la centralité principale et permet de valoriser l'entrée de ville.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat et au sport mêlé à contexte naturel marqué et relativement proche de la centralité communale.

Le projet présente l'opportunité de réinvestir cette friche située au sein d'un secteur résidentiel qui sera par la même occasion renforcé.



*Ambiance végétalisée au sein de la zone*



*Contexte de l'habitat et de l'espace sportif*

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès au site**

Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir.

Des principes d'accès primaires et secondaires supportant le passage de véhicules et des piétons permettront l'appui des voiries.

Un accès primaire sera aménagé au nord depuis la Rue Allende. Il supportera la voirie primaire.

Les accès secondaires seront aménagés depuis les voies existantes à l'est : rue Marceau et impasse Marceau.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils supporteront la voirie et devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

L'accès au pôle sportif sera conservé depuis le boulevard Allende.

### ***Voirie***

Un principe de réseau viaire structurant et bouclant la zone d'étude sera aménagé. Ce maillage viaire prendra appui sur les accès précités.

La voirie structurera la zone d'étude et desservira son intégralité. Si la desserte du projet le nécessite, il conviendra d'aménager une aire de retournement facilitant les manœuvres et la fluidité des déplacements et ainsi la sécurité routière.

Les voiries seront en double sens de circulation et seront accompagnées d'un cheminement doux et d'un traitement paysager.

### ***Sécurisation des carrefours***

Les carrefours créés devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

### ***Liaison douce***

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. De plus, des connexions douces devront être aménagées entre la zone de projet et l'espace commercial situé au nord-ouest. Une autre liaison devra être aménagée entre les deux zones Ouest et Est d'habitat en passant par le sud du pôle sportif. Des liaisons douces devront être aménagées entre les espaces résidentiels et l'espace naturel.

### ***Intégration et valorisation paysagère***

Afin d'intégrer le mieux possible le projet dans un environnement mêlant espaces naturels, espaces économiques, espaces sportifs et espaces résidentiels, les franges situées entre des espaces de différentes vocations devront être traitées au moyen d'un aménagement paysager végétalisé (création et/ou confortement de la végétation en place) permettant de limiter les nuisances, notamment visuelles entre les différentes zones. Ceci permettra également de préserver l'espace naturel situé entre le pôle sportif et l'est de la zone.

Les voiries seront accompagnées de traitement paysager afin d'agrémenter le cadre de vie.

De plus, un espace vert commun sera aménagé autour du puits de mine. Il sera lieu de rencontre et amènera des respirations au sein du projet.

L'espace naturel présent à l'est du pôle sportif devra être conservé et valorisé.

### ***Organisation et implantation des constructions***

Le passage du BHNS induit l'obligation de respecter une densité de 50 lgts/Ha sur l'ensemble de la zone d'étude (Bande des 500m - voir plan). Toutefois, une densité minimale de 30 logements par hectare est demandée sur la zone. La compensation de la densité se fera sur le site Bénalu.

### ***Prise en compte des risques***

Afin de proposer un cadre de vie de qualité sur un ancien site d'activité polluante, il conviendra de dépolluer l'intégralité de la parcelle d'étude avant le développement d'un quelconque projet. Une étude de dépollution sera nécessaire avant tout dépôt de projet.

### ***Prise en compte des risques miniers***

La parcelle d'étude (les zones 1 et 2) est concernée par des risques miniers qu'il conviendra de prendre en compte en amont de l'aménagement de la zone.

Il conviendra de respecter :

- une servitude de protection de 10m autour du puits de mine 6 (inconstructible). Dans une zone comprise de 10 à 15m autour du puits 6, les constructions seront autorisées sous prescriptions. (Il conviendra de se rapprocher des services ad-hoc (DDTM, DREAL), voire de réaliser des études de sols).

Il conviendra de réaliser des études de sols afin d'envisager la mise en place du projet, notamment sur les zones 1 et 2.

### ***Perspective d'évolution***

Afin d'envisager le développement cohérent de la zone, il conviendra de conserver des perméabilités viaires à l'ouest permettant un liaisonnement vers la zone 3 (voir plan). Ceci permettra de limiter l'enclavement des secteurs.

**Équipement en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.  
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

### 3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

**Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter**

**LEGENDE**

- Zone d'étude : 8,7Ha
  - Principe d'accès primaire à la zone
  - Principe d'accès secondaire à la zone
  - Principe de création d'une voirie accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier
  - Principe de création d'une aire de retournement
  - Principe de sécurisation du carrefour créé
  - Principe de création d'une liaison piétonne
  - Maintenir un accès à la zone sportive
  - Principe de maintien d'une perméabilité entre les zones
  - Principe de création ou de confortement d'une frange paysagère : Bande enherbée + plantations
  - Zone dédiée à l'implantation d'une surface commerciale
  - Principe d'aménagement d'un espace vert
  - Pôle sportif
  - Espace naturel à préserver
  - Risque minier lié à un puits de mine :
    - inconstructible dans un rayon de 10m autour du puits 6
    - constructible sous réserve de prescriptions de 10 à 15m autour du puits 6
- Détail des zones
- Zone 1 : 1,9 Ha
  - Zone 2 : 2,9 Ha
  - Zone 3 : 1,5 Ha
- Zone 2 : Secteur concerné par un risque minier et soumis à des prescriptions d'aménagement. Des études de sols seront indispensables pour l'aménagement de la zone
- Zone de projet en cours : 2,4 Ha
  - Tracé du BHNS
  - Limite communale
- Il conviendra de respecter une densité minimale de 30 lgts/ha sur l'ensemble de la zone (BHNS)**



HÉNING-BEAUMONT



100m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - FRICHE BIDERMANN.



## VIII. SECTEUR SITUE AU SUD DE LA POLYCLINIQUE.

### 1. Contexte et enjeux

Le site d'étude se dédie à accueillir un centre de secours en entrée de ville, au nord de la commune d'Hénin-Beaumont le long de l'A21 à proximité de la polyclinique. Au-delà de l'A21, vers le sud, débute le tissu urbain principal de la commune.

Les secteurs résidentiels alentours se situent à l'Est et au sud. Le reste des environs est occupé par des espaces cultivés et des équipements au sud-est.

Le site d'étude représente une surface de 4 Ha.

Le projet prend place sur des espaces actuellement occupés par des espaces cultivés.

Il se décompose en 3 grandes entités :

- le centre de secours,
- l'aire d'accueil des gens du voyage,
- une zone à vocation d'équipements.

Actuellement, la rue du Docteur Laennec permet l'accès à la zone d'étude.

L'aménagement de ce secteur permettra d'investir les abords de l'A21.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'activité hospitalière mêlé à contexte agricole fort. Il conviendra d'intégrer le projet dans cet environnement mixte.



*La zone d'étude actuellement cultivée. A gauche : la polyclinique. Au premier plan : l'alignement d'arbres. A droite le talus de l'A21.*

### 2. Orientations particulières

#### **Accès au site**

Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés ou non.

Quatre accès primaires (pour chaque zone : secours, aire d'accueil, zone d'équipements) devront être aménagés :

- depuis la rue du Dr. Laennec à l'ouest pour la zone d'équipements, l'aire d'accueil et le centre de secours
- depuis la Chemin de Jérusalem à l'est pour l'aire d'accueil.

Ces quatre accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils supporteront la voirie principale.

#### **Voirie**

Aire d'accueil des gens du voyage : une voirie de desserte sera aménagée depuis l'accès précité et devra passer par le secteur dédié aux équipements. Elle permettra le passage de voitures et de caravanes de façon aisée afin de garantir une bonne sécurité pour les usagers. De plus, il conviendra d'aménager une voie permettant l'entretien de l'aire d'accueil en frange d'A21.

Zone d'équipements et centre de secours : Pour chaque zone, une voirie primaire accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier prendra appui sur l'accès correspondant. Afin de faciliter les manœuvres et de fluidifier la circulation, des aires de retournement devront être aménagées en bout de voirie.

Toutes les voies créées devront être parfaitement sécurisées pour l'ensemble des usagers.

#### **Sécurisation des carrefours**

Les trois carrefours créés sur la rue du Dr Laennec et sur le Chemin de Jérusalem devront être sécurisés.

Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

#### **Liaisons douces**

Les trois accès précédemment vus seront également des accès supports de déplacements doux. Ils seront mis en place dans le but de lier le futur projet au tissu urbain et aux équipements environnants. Toutes les voiries créées seront accompagnées de cheminements piétonniers. De plus, une liaison douce potentielle pourra être aménagée entre le secteur d'équipements et le Chemin de Jérusalem à l'est afin de lier les quartiers entre eux.

Ces liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune.

#### **Intégration et valorisation paysagère**

Afin d'intégrer le projet dans son environnement, il conviendra de conserver l'alignement d'arbres existant le long de la rue du Dr Laennec. En plus, les franges de chaque zone (secours, aire d'accueil, équipement) devront être végétalisées au moyen d'une frange paysagère. Ce traitement permettra de limiter les nuisances, notamment visuelles entre les différentes zones.

De plus, les axes de desserte de déplacement seront accompagnés et mis en valeur sur toute leur longueur par un traitement paysager.

Enfin, au sein du centre de secours, un espace paysager et de loisirs devra être aménagé à l'est. Il permettra le repos, la détente et le maintien en forme des professionnels du secours.

#### **Organisation, programmation et implantation des constructions**

L'implantation des constructions au sein des zones d'équipements et d'accueil seront établies lors de la définition du projet.

En revanche, le centre de secours devra être implanté selon le plan (voir plan), c'est-à-dire à proximité de la façade routière de façon à rendre l'équipement visible depuis les espaces publics.

Concernant l'organisation de la zone, nous retrouvons :

- au nord : la zone de développement des équipements,
- au sud-ouest : le centre de secours,
- au sud-est : l'aire d'accueil des gens du voyage.

#### **Gestion des nuisances sonores**

Il conviendra d'adapter l'aire d'accueil des gens du voyage aux nuisances sonores liées à l'A21. En effet, cet axe génère beaucoup de bruit qu'il conviendra d'intégrer dans l'aménagement de la zone (traitement des limites, choix des matériaux,...)

#### **Équipement en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

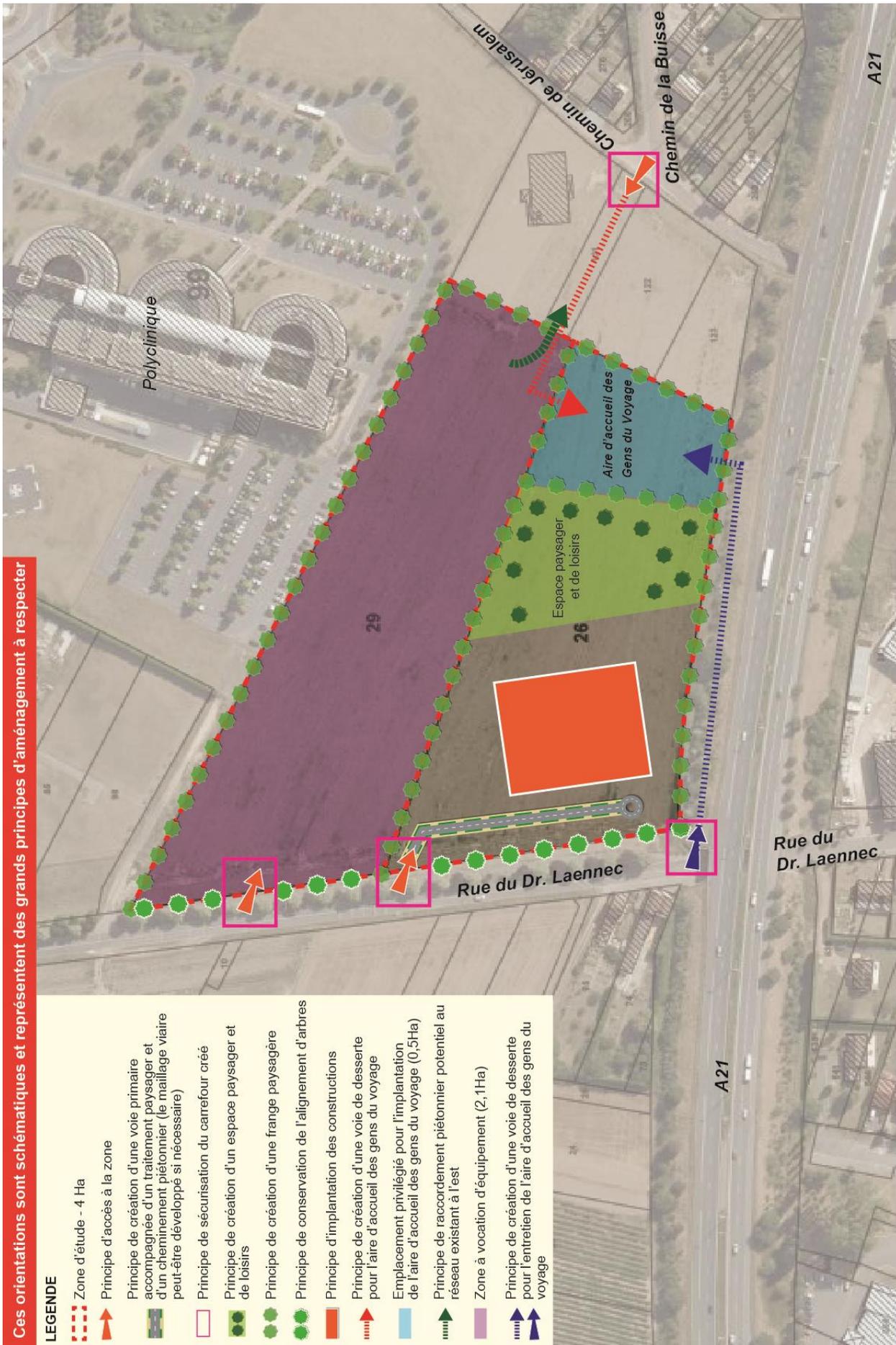
### *3. Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

**Ces orientations sont schématisées et représentent des grands principes d'aménagement à respecter**

**LEGENDE**

-  Zone d'étude - 4 Ha
-  Principe d'accès à la zone
-  Principe de création d'une voie primaire accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier (le maillage viaire peut-être développé si nécessaire)
-  Principe de sécurisation du carrefour créé
-  Principe de création d'un espace paysager et de loisirs
-  Principe de création d'une frange paysagère
-  Principe de conservation de l'alignement d'arbres
-  Principe d'implantation des constructions
-  Principe de création d'une voie de desserte pour l'aire d'accueil des gens du voyage
-  Emplacement privilégié pour l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage (0,5Ha)
-  Principe de raccordement piétonnier potentiel au réseau existant à l'est
-  Zone à vocation d'équipement (2,1Ha)
-  Principe de création d'une voie de desserte pour l'entretien de l'aire d'accueil des gens du voyage



**HÉNIL-BEAUMONT**

25m



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ AU SUD DE LA POLYCLINIQUE.**



## IX. SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE DES CHAUFFOURS ET LA RUE DE LA FONTAINE.

### 1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié à accueillir de l'activité économique se situe au centre de la commune d'Hénin-Beaumont, entre le tissu urbain principal et le hameau de Beaumont. Il prend place au sein du grand espace de respiration que représente la plaine agricole entre les deux grandes entités urbanisées.

Il représente une surface de 32,8 Ha. Il se situe en entrée de hameau et vient compléter et prolonger un secteur d'activités économiques existant et en développement localisé à l'Est.

La zone d'étude prend place le long de la frange nord de la RD40E. Hormis les espaces d'activités économiques le secteur présente un caractère mêlant résidentialité et agriculture. Au-delà de la rue de la Fontaine et de la RD40E, respectivement à l'ouest et au sud, se trouve un habitat plutôt récent à dominante pavillonnaire. Un fossé est présent le long de la façade de la RD40E. A l'Est, au-delà de la rue des Chauffours, se trouvent des bâtiments économiques et la frange nord présente une grande plaine agricole. Un chemin agricole et des lignes électriques traversent la zone d'étude.

La zone est accessible depuis la rue de la Fontaine (à l'ouest), la rue des Chauffours (à l'est) et la RD40E au sud.

L'aménagement de cet espace permettra de développer l'activité économique le long d'un axe routier important, le tout dans un contexte mêlant environnement agricole, résidentiel et d'activités.



*La zone d'étude cultivée à droite de la RD. La ligne électrique (à gauche). Le pont de la rue des Chauffours (à droite).*

### 2. Orientations particulières

#### **Accès au site**

Un accès sécurisé au site est prévu pour véhicules motorisés ou non. Il prendra appui sur le carrefour giratoire existant au sud-ouest de la zone d'étude.

Cet accès sera mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle.

#### **Voirie**

Aucun accès direct ne pourra être aménagé depuis la RD40E.

#### **Sécurisation des carrefours**

La desserte du site se fera en concertation avec le Département, propriétaire et gestionnaire du RD40E, seul compétent pour réaliser les aménagements de sécurité sur le giratoire existant.

#### **Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles**

Un merlon paysager devra être aménagé en façade de RD40E. Ce dernier pourra être de hauteur variable. Il devra masquer les constructions implantées sur la zone.

Le fossé existant en bordure de RD40E devra être conforté et maintenu dans ses fonctions.

Un traitement végétalisé paysager poussé des espaces libres de constructions devra être réalisé.

***Liaisons douces***

Toutes les voiries publiques créées seront accompagnées de cheminements piétonniers.

***Intégration urbaine et programmation***

La zone d'activités économiques sera dédiée à l'accueil d'activités économiques secondaires et tertiaires.

Afin de la mettre en valeur la zone, les façades des constructions visibles depuis l'espace public devront toutes être traitées de façon qualitative.

***Gestion des contraintes***

Il conviendra de prendre en compte les lignes et pylônes électriques lors de l'aménagement de la zone.

***Equipement en réseaux du site***

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les fossés pourront être modifiés mais devront être maintenus dans leurs fonctions.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

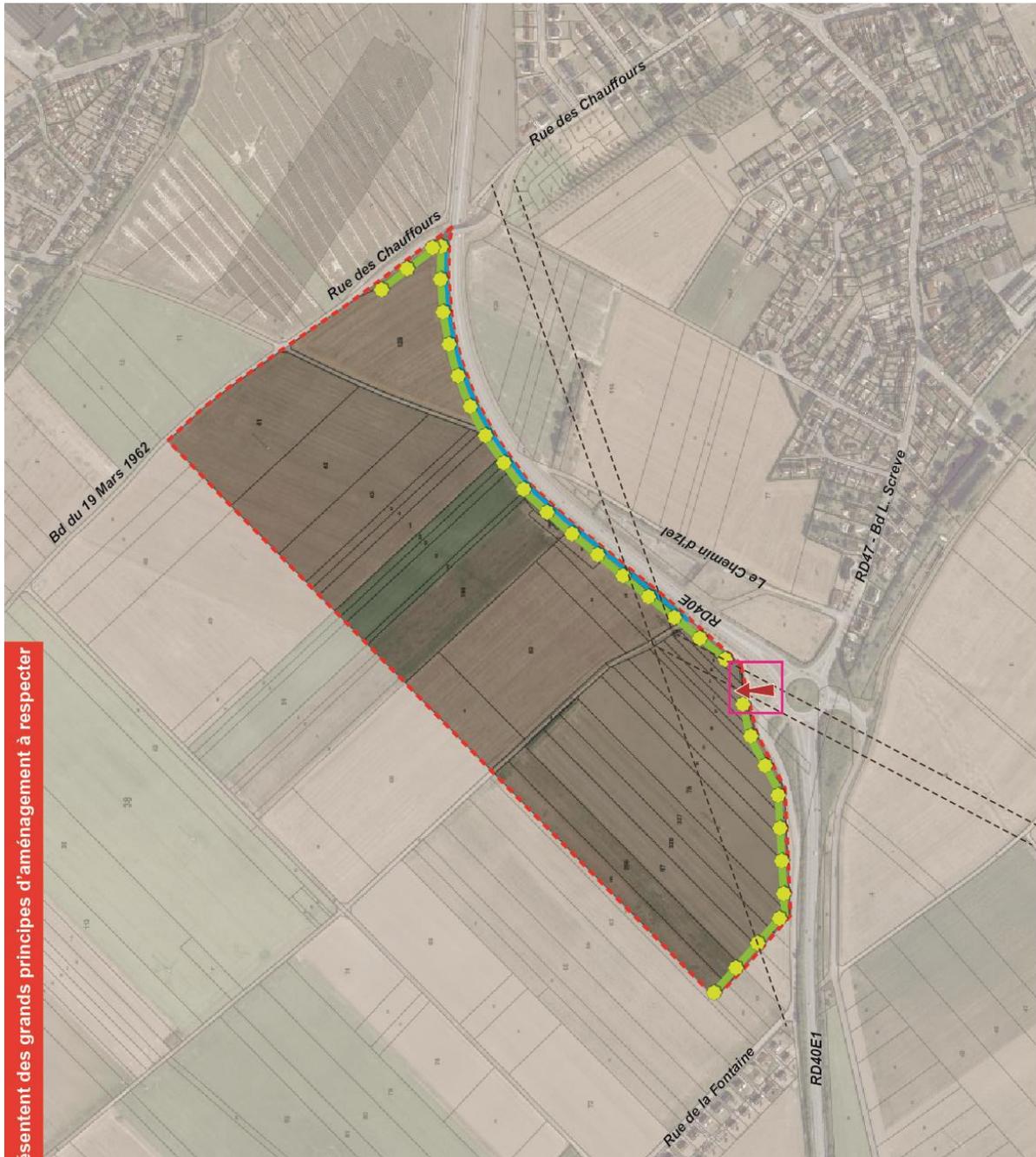
### 3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Ces orientations sont schématisées et représentent des grands principes d'aménagement à respecter

LEGENDE

-  Zone d'étude - 32,8 Ha
-  Principe d'accès principal à la zone (raccordement au rond-point)
-  Principe de sécurisation du carrefour créé
-  Fossé existant à conserver
-  Principe de création d'un merlon paysager en façade du projet
-  --- Prise en compte des lignes électriques



Le merlon paysager pourra être de hauteur variable. Ce merlon devra masquer les constructions implantées sur la zone.

La zone d'étude est dédiée aux activités économiques secondaires et tertiaires.

Les façades des constructions visibles depuis l'espace public devront être traitées de façon qualitative.

HÉMIN-BEAUMONT



100m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE DES CHAUFFOURS ET LA RUE DE LA FONTAINE.

## X. RENOUVELLEMENT URBAIN EN ENTREE DE VILLE.

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat et au commerce se situe au nord du tissu urbain principal de la commune d'Hénin-Beaumont et représente une surface de 3,2 Ha. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain et de requalification de l'entrée de ville afin d'affirmer le caractère urbain de ce secteur. Actuellement ce secteur présente de l'habitat (en retrait) et des activités économiques peu nombreuses et peu visibles. La majorité des franges sont constituées de jardins des habitations existantes.

La zone d'étude est accessible depuis le Boulevard Churchill au nord et l'Avenue W. Brandt la traversant dans un axe nord-sud. Actuellement la voie est large, il n'y pas de front bâti et les vitesses de circulation sont élevées.

Le projet de BHNS passe à proximité de la zone, il conviendra de faciliter son accès depuis la zone de projet.

L'aménagement de cet espace permettra de requalifier et de marquer l'entrée de ville très fréquentée car alimentée par l'A21. Ceci permettra de proposer des habitats et de répartir l'activité économique et de proposer une vitrine le long d'un axe routier fréquenté.



*Ambiance de l'Avenue Brandt. Bande végétalisée. Interface avec activités économiques et habitations. Faible urbanité.*

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès, carrefour et voirie de la zone**

Les voiries proches et accès aux parcelles devront être retraités de façon sécurisée pour l'ensemble des usagers.

#### **Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles**

La mise en valeur de l'entrée de ville passera par un traitement qualitatif et paysager des espaces situés au carrefour de la RD919 et du boulevard Churchill. Ceci créera un signal d'appel qualitatif lors de l'entrée dans la commune.

Afin de renforcer l'attrait esthétique du secteur il conviendra de traiter de façon paysagère les voiries.

Enfin, afin de mettre en valeur les éléments patrimoniaux de la commune, il conviendra d'aménager et/ou de conserver des perspectives visuelles qualitatives vers l'Eglise et la mairie depuis la RD919.

#### **Liaisons douces**

Ce secteur communal devra être entièrement accessible pour les usagers de modes de déplacement doux. Il conviendra d'aménager des cheminements piétonniers et des pistes cyclables. Ceci sera également bénéfique pour les commerces.

**Entrée de ville**

L'opération d'aménagement se situant en entrée de ville du côté de la rue du boulevard Churchill devra s'accompagner d'un traitement qualitatif de ses espaces visibles aussi bien au niveau du bâti que des espaces végétalisés.

**Organisation, programmation et implantation des constructions**

L'implantation des constructions devra constituer un front bâti le long de la RD919 afin de cadrer les vues et de créer une ambiance urbaine en entrée de ville. Ces constructions pourront accueillir des commerces en rez-de-chaussée et des habitations au-dessus.

Un secteur privilégié pour l'implantation d'une cellule commerciale a été identifié à l'ouest (voir plan). Afin d'adapter les constructions à ce secteur fréquenté d'entrée de ville, il conviendra d'utiliser des matériaux à forte capacité d'isolation acoustique. Le passage du BHNS induit l'obligation de respecter une densité de 50 lgts/Ha sur la quasi-intégralité de la zone d'étude (Bande des 500m - voir plan). Pour plus de cohérence, l'ensemble de la zone devra comporter une densité minimale de 50 lgts/Ha.

**Mixité fonctionnelle**

L'implantation de commerces ou de services sera envisagée en rez-de-chaussée des habitations. Elle permettra de dynamiser et vitaliser ce secteur communal.

**Equipement en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

### 3. Schéma d'aménagement

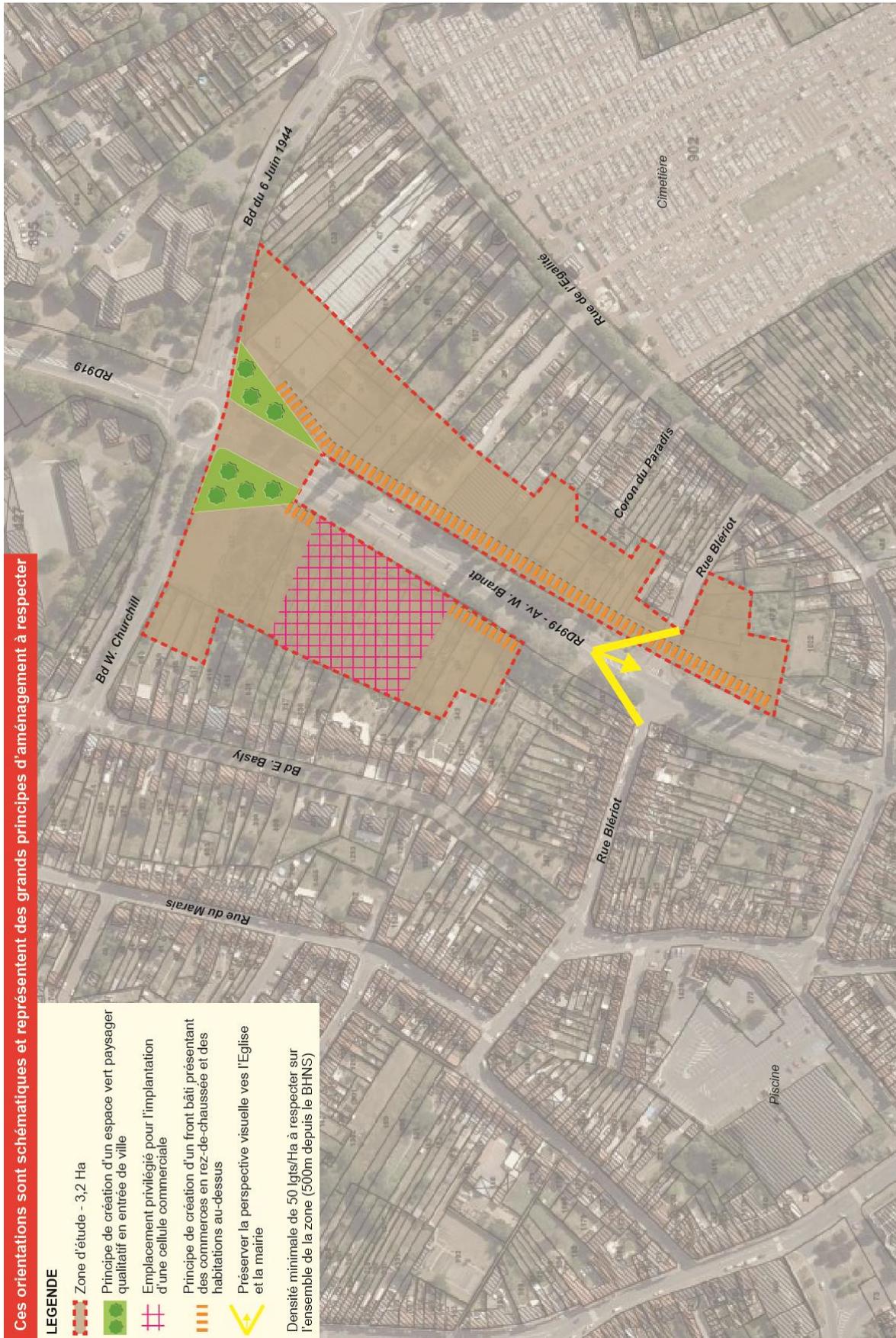
Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter

**LEGENDE**

-  Zone d'étude - 3,2 Ha
-  Principe de création d'un espace vert paysager qualitatif en entrée de ville
-  Emplacement privilégié pour l'implantation d'une cellule commerciale
-  Principe de création d'un front bâti présentant des commerces en rez-de-chaussée et des habitations au-dessus
-  Préserver la perspective visuelle vers l'Eglise et la mairie

Densité minimale de 50 lgts/Ha à respecter sur l'ensemble de la zone (500m depuis le BHNS)



HÉNING-BEAUMONT

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - RENOUVELLEMENT URBAIN EN ENTRÉE DE VILLE.



## XI. ZAC STE-HENRIETTE.

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié à l'accueil d'habitats, de commerces, de services et de pôle multimodal de déplacement se situe à l'extrémité Est de la commune d'Hénin-Beaumont. Il s'agit du site de la ZAC Ste-Henriette. La zone d'étude se situe entre la voie ferrée (au nord), un terrib (à l'est) et les constructions du boulevard Schweitzer (au sud et à l'ouest).

Les constructions environnantes sont anciennes, voire traditionnelles. Le terrib 92 voisin du projet représente une entité naturelle et patrimoniale très importante.

La zone d'étude se situe en limite communale avec la commune de Dourges.

Actuellement, la zone est accessible depuis le réseau viaire secondaire raccordé au boulevard Schweitzer.

Il s'agit d'urbaniser en profondeur ce secteur situé à proximité du centre-ville et des infrastructures de déplacement majeures du secteur. Il s'agit de requalifier le secteur et le dynamiser en lien avec les grands projets de déplacement à grande échelle : Le projet de BHNS passe à proximité et au sein de la zone, il conviendra d'aménager son accès depuis la zone de projet.

Le site est actuellement occupé par des constructions qui seront démolies, des espaces en friche et des espace d'abord de terrib.

L'aménagement de cet espace permettra de développer l'activité économique, l'offre de déplacement, l'offre en habitat, le tout dans un contexte mêlant environnement naturel et urbain.



*Une partie de la zone d'étude : friche végétalisée. Le terrib au fond à gauche.*

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès au site**

Plusieurs accès au site seront aménagés. Ils seront pour véhicules motorisés ou non.

Deux secteurs principaux seront desservis : le secteur « pôle de transport en commun » ; le secteur résidentiel.

Le premier sera accessible via un accès spécifique dédié aux taxis et à la dépose-minute afin de desservir la future gare.

Le second sera accessible depuis deux accès primaires et six accès secondaires. Le premier accès primaire sera aménagé dans le prolongement du boulevard Piette au sud et le second à l'est.

Les accès secondaires seront aménagés depuis le boulevard Schweitzer au sud.

Un principe de desserte de la gare pour les bus (BHNS) sera également à mettre en place à l'ouest (au niveau des voies ferrées).

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir des parcelles. Ils supporteront les voiries primaires et secondaires et devront être parfaitement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

#### **Voirie**

Un principe de bouclage routier sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis les accès précités. Un maillage constitué de voies primaires et secondaires sera mis en place au sein de la zone de projet. Une voie primaire passera sur la limite nord de la zone et

sera raccordé au réseau viaire existant notamment via une autre voie primaire aménagée dans le prolongement de la rue Piette. Le réseau secondaire viendra s'accoler à ce réseau primaire. De plus, le pôle de gare et gare routière sera raccordé à ces voies primaires. Les voiries primaires devront être accompagnées de cheminement piétonniers et de traitements paysagers. Des voiries secondaires accompagnées de cheminements piétonniers viendront compléter le maillage viaire et se raccorder soit au réseau primaire mis en place soit au réseau existant (boulevard Schweitzer). Elles pourront emprunter des voies existantes, en restructurant les espaces afin de rendre homogène le secteur. Concernant le pôle de transport en commun, il conviendra d'aménager une voie de desserte pour les taxis et de dépose-minute.

#### **Sécurisation des carrefours**

Les carrefours créés devront être sécurisés pour tous les usagers.

Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

#### **Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles**

Il conviendra de veiller à la bonne intégration paysagère de la zone d'étude. Pour cela, les espaces verts et voiries primaires devront recevoir un traitement paysager qualitatif rendant le cadre de vie agréable pour les usagers.

#### **Liaisons douces**

L'ensemble de la zone sera praticable par les usagers de modes de déplacement doux, notamment le long des voies routières. De plus, un maillage doux sera mis en place au sein du projet.

Ces liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune.

#### **Organisation, programmation et implantation des constructions**

Le site d'étude présentera 3 entités principales :

- 1- le pôle de transport collectif comprenant la gare, la gare routière, la dépose-minute, les taxis... : situé à proximité de la voie ferrée à l'ouest de la zone. Cette zone est raccordée au reste par la voie primaire aménagée au nord.
- 2- les parkings relais : situés le long de la voie ferrée jusqu'à la limite communale.
- 3- les logements et commerces... : situés entre le boulevard Schweitzer et la voie primaire la plus au nord.

Le passage du BHNS, au sein du site et à proximité, induit l'obligation de respecter une densité de 50 lgts/Ha sur la quasi-intégralité de la zone d'étude (Bande des 500m - voir plan). Pour plus de cohérence, l'ensemble de la zone devra comporter une densité minimale de 50 lgts/Ha.

#### **Mixité fonctionnelle**

Cette zone sera entièrement multifonctionnelle : transport, logement, commerces, services....

Cela permettra de dynamiser ce secteur communal.

#### **Transport en commun**

La zone d'étude étant dédiée en partie au transport en commun, il conviendra de veiller au bon raccordement entre les différentes zones du projet.

#### **Equipement en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

#### **Prise en compte des risques miniers**

La parcelle d'étude est concernée par des risques miniers qu'il conviendra de prendre en compte en amont de l'aménagement de la zone.

Il conviendra de respecter :

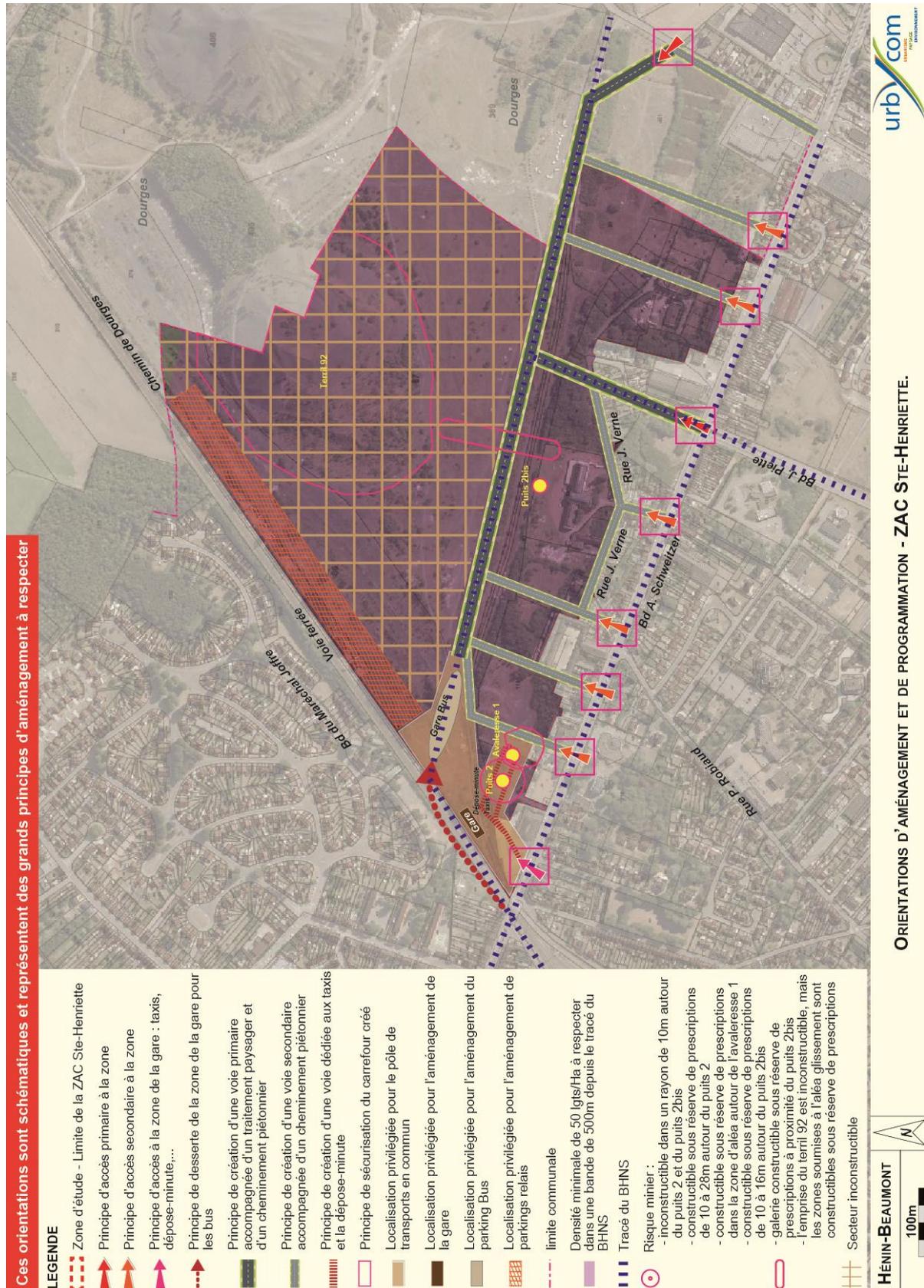
- une servitude de protection de 10m autour du puits de mine 2 et 2bis (inconstructible). Dans une zone comprise de 10 à 28m autour du puits 2, les constructions seront autorisées sous prescriptions. Les constructions seront autorisées sous prescriptions dans la zone d'aléa autour de l'avaleresse 1 et dans une zone comprise entre 10 et 16m autour du puits 2bis. La galerie située à proximité du puits 2bis sera également constructible sous prescriptions. L'emprise du terril 92 est inconstructible, mais les zones soumises à l'aléa glissement sont constructibles sous prescriptions.

(Il conviendra de se rapprocher des services ad-hoc (DDTM, DREAL), voire de réaliser des études de sols).

Il conviendra de réaliser des études de sols afin d'envisager la mise en place du projet.

### 3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



## XII. FAÇADE EST

### 1. *Contexte et enjeux*

Le projet est situé sur le territoire la commune d'Hénin Beaumont, dans le département du Pas-de-Calais. Il est situé à l'est de l'autoroute A1, entre les communes d'Esquerchin, de Courcelles-les-Lens et de Quiery-la-Motte.

Le projet bénéficie d'une très bonne desserte routière avec la proximité immédiate de l'autoroute A1 et de l'autoroute A21, et la RD47 qui le longe au sud.

Il est situé en continuité d'une zone commerciale « Maison + », localisée sur le territoire d'Hénin-Beaumont, en lien avec la ZA du Pommier, la ZAC du Bord des eaux et la ZA Peupleraie.

Le secteur présente déjà une vocation économique et commerciale. Les terrains sont occupés par des terres agricoles, des champs cultivés. Il est délimité par des parcelles cultivées au nord, la RD47 au sud, l'autoroute A1 à l'ouest et des parcelles cultivées à l'est, avec la présence du centre logistique Douai-Goodman. Il n'y a aucun bâtiment sur le site.

Le GRP «Tour du Bassin Minier» et une ligne électrique haute tension traversent la zone d'étude.

Le projet présente une superficie de 96,8 Hectares.

Il permettra d'accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales, en prolongement des zones économiques existantes.



*Une partie de la zone d'étude vue depuis le carrefour giratoire situé au-dessus de l'A1*

Le projet de développement commercial de la façade-est permettra de conforter et de permettre le développement économique du territoire, en agrandissant un pôle économique. Il favorisera l'attractivité économique du territoire et permettra la création d'emploi dans un secteur où le taux de chômage est important.

En outre, le projet présenté mettra l'accent sur l'intégration paysagère et urbaine de la future zone économique : aménagement d'ouverture visuelle, mise en place d'une façade commerciale qualitative....

### 2. *Orientations particulières*

#### **Déplacements**

La desserte principale du site d'étude se fera, à l'ouest, via l'aménagement d'un ouvrage d'art débouchant sur une aire de retournement et permettant de se connecter au carrefour giratoire implanté au-dessus de l'A1. Le tracé des voiries de la zone d'étude est évolutif - il sera affiné en fonction des entreprises et des besoins. Dans un premier temps aucun bouclage viaire de la zone n'est prévu.

Les voiries créées devront être accompagnées d'un traitement paysager et de cheminements piétonniers afin de permettre la desserte du site aux modes doux.

Le site d'étude sera accessible aux véhicules en deux points :

- depuis le carrefour giratoire et le futur ouvrage d'art à l'ouest,
- depuis la RD47 au sud-est (accès potentiel à aménager selon les besoins de la zone).

Afin de rendre sûr les déplacements, l'ouvrage devra avoir une longueur de 300m minimum afin de respecter le maximum de 5% de pente.

La desserte et l'organisation du site devra permettre des déplacements simples, fluides et rapides pour les poids-lourds et les véhicules légers.

Les déplacements doux se feront sur des voies dédiées (le long des voiries ou non) afin de les rendre les plus sûrs possibles. Le tracé du GRP sera légèrement modifié mais conservera son principe de liaisonnement. Il suivra en partie la limite sud (RD47) pour remonter le long de la limite Est et enfin retrouver son tracé d'origine.

#### **Composition urbaine et architecturale**

La proximité de la zone à l'A1 classée axe à grande circulation induit une bande d'inconstructibilité de 100m depuis l'axe central de l'A1 permettant de tamponner une partie des nuisances.

La zone sera d'un seul tenant avec une voirie de desserte raccordée au carrefour giratoire situé sur l'A1. Toutefois ce parti d'aménagement pourra évoluer selon les besoins de la zone. Jusqu'à 5 parcelles pourront être découpées.

La façade autoroutière tout comme celle de la RD47 permettront un effet vitrine des futures entreprises. Soigner les transitions et les façades est un enjeu premier de la zone. Il conviendra donc d'imposer un traitement architectural et paysager des façades routières.

Ainsi, les façades des constructions visibles par les usagers depuis les axes de circulation extérieurs et intérieurs devront être soignées et intégrer un travail architectural plus poussé que sur les autres côtés du bâti, afin d'offrir des bâtiments et une ambiance de qualité.

Afin d'intégrer de la meilleure façon possible le futur projet, il conviendra de limiter les hauteurs des constructions de façon adaptée. Pour ne pas engendrer un sentiment d'écrasement depuis les axes routiers, les hauteurs des constructions ne pourront pas être supérieures à 12m par rapport au terrain naturel.

#### **Traitement paysager**

Les voiries du site seront accompagnées d'un traitement paysager, de voies piétonnes et de noues paysagères (sauf impossibilité technique). Le nouveau tracé du GRP pourra recevoir un traitement paysager sur sa séquence longeant la limite est.

La frange est du site, en relation avec les espaces agricoles, devra être végétalisée et traitée de façon paysagère afin de soigner la transition entre les différentes vocations et de casser les vues depuis les points de vue éloignés.

Les façades des bâtiments ouvertes aux vues depuis les axes routiers devront être traitées de manière qualitative et pourront s'accompagner d'un traitement paysager permettant l'intégration du projet dans son environnement. Ce traitement permettra de tamponner et de cadrer les nuisances visuelles et sonores.

Une bande paysagère sera aménagée en frange d'A1. Elle prendra la forme d'une bande enherbée accompagnée de bosquets et d'arbres de hauts jets judicieusement disposés afin de limiter les échanges visuels non qualitatifs et au contraire d'agrémenter ces échanges entre l'A1 et le site d'étude. Cette bande pourra également permettre la gestion des eaux pluviales.

Afin de faire bénéficier aux entreprises d'une large vitrine commerciale, des ouvertures visuelles devront être aménagées depuis l'A1 à l'ouest. Associé aux principes de qualité architecturale et paysagère définies ci-dessus, ce principe de vitrine valorisera ce secteur communal et les entreprises implantées.

#### **Contraintes techniques**

Une ligne électrique haute tension traverse la zone. Il conviendra de la prendre en compte lors des aménagements si elle n'est pas déplacée.

#### **Gestion hydraulique**

L'imperméabilisation des sols est source de problèmes sur le territoire. Les répercussions sur les réseaux existants sont souvent importantes (saturation) : risques d'inondation possibles. Il convient donc de prendre le problème en amont et de gérer et intégrer la gestion des eaux pluviales dans le projet.

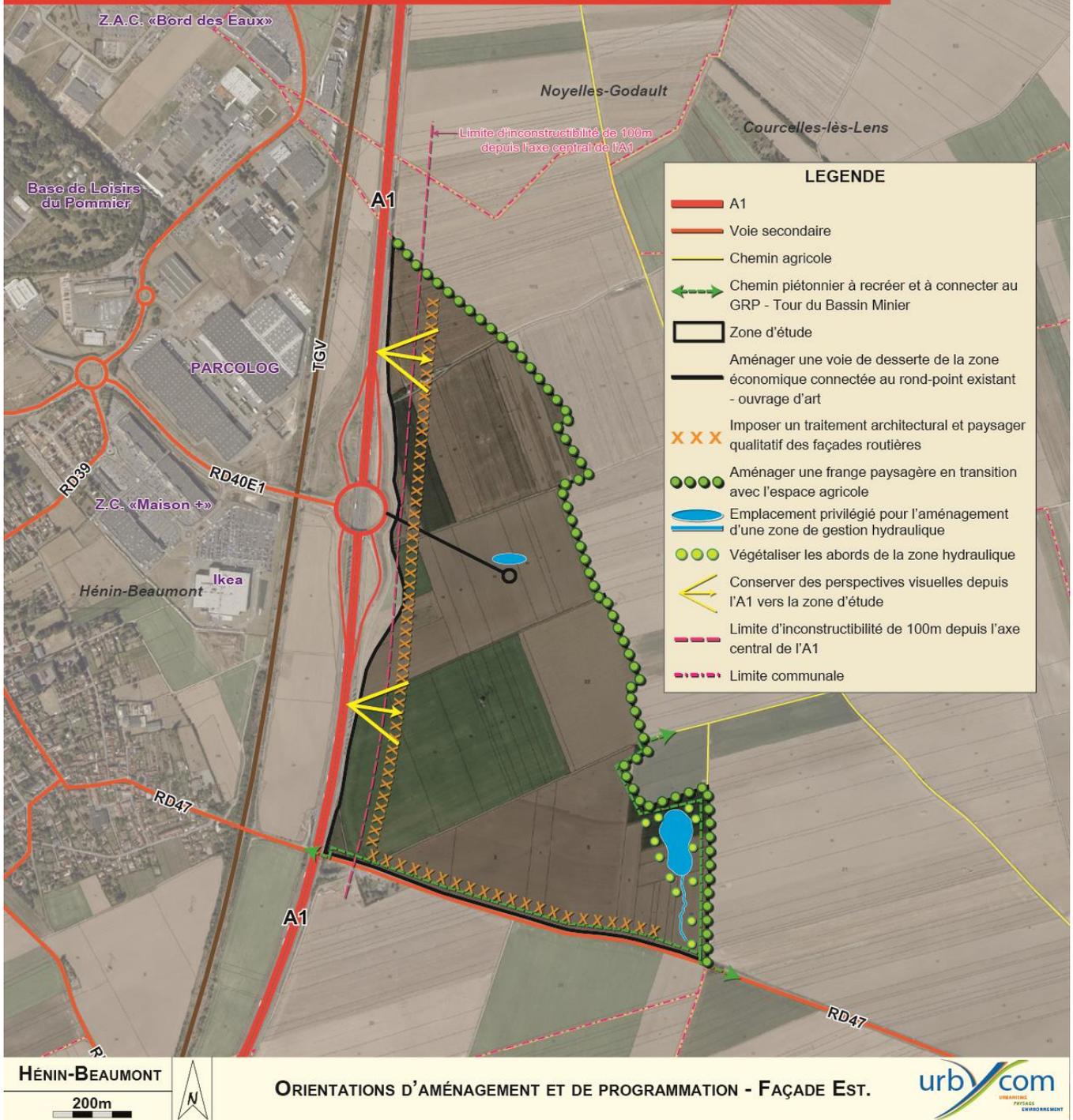
Sur le site, il conviendra d'assurer la continuité hydraulique de réseau en place. L'imperméabilisation du site sera limitée autant que possible et les eaux pluviales seront traitées à la parcelle.

Pour compléter le schéma paysager, il conviendra de développer une zone de gestion des eaux pluviales traitée de façon paysagère. Une zone propice pour cela se situe au sud-est (zone basse de la zone d'étude). Une seconde zone pourra être aménagée à proximité de l'ouvrage d'art afin de gérer ses propres eaux.

### *3. Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Ces orientations sont schématiques et représentent des grands principes d'aménagement à respecter



## XIII. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE FERRY ET LA RUE LA FONTAINE

### 1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'accueil d'habitats se situe au centre géographique de la commune d'Hénin-Beaumont. Il prend place sur un vaste espace constitué de terres agricoles cultivées.

Il représente une surface de 50,8 Ha. L'ouest et le nord de la zone sont occupés par des espaces résidentiels, mêlant quelques activités économiques. L'est est marqué par des secteurs boisés et le passage d'un cavalier, ainsi que par le Parc d'Activités de la Peupleraie. Le sud est quant à lui bordé de terres agricoles. Une voie verte borde le site d'étude du nord à l'est via notamment la rue Ferry et le chemin cavalier.

La zone est accessible depuis la rue la Fontaine (à l'ouest), le boulevard du 19 Mars 1962 (à l'est) et depuis des voies de desserte existante le long de la rue Ferry au nord.



*Une partie de la zone d'étude vue depuis Boulevard du 19 Mars 1962 à l'est.*

L'aménagement de cet espace permettra de développer un espace résidentiel dans un contexte mêlant environnement agricole, résidentiel et d'activités.

### 2. *Orientations particulières*

#### **Accès au site**

Cinq accès potentiels au site pourront être aménagés. Ils seront pour véhicules motorisés ou non.

- 1 accès à l'ouest depuis la rue la Fontaine,
- 1 accès au nord-ouest depuis un espace libre en façade de RD919,
- 2 accès au nord depuis le Chemin Vilain et la rue G. Mûquet permettant de rejoindre la rue Ferry,
- 1 accès à l'est depuis le Boulevard du 19 Mars 1962.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir des parcelles. Ils supporteront les voiries primaires et secondaires et devront être parfaitement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

#### **Voirie**

Un principe de bouclage routier sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis les accès précités. Un maillage constitué de voies primaires et secondaires sera mis en place au sein de la zone de projet. Les voies créées devront être raccordées au maximum au réseau viaire existant.

Les voiries créées devront être accompagnées de cheminement piétonniers et de traitements paysagers.

### **Sécurisation des carrefours**

Les carrefours créés devront être sécurisés pour tous les usagers (rue Ferry, rue la Fontaine, Boulevard du 19 Mars 1962). Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

### **Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles**

Il conviendra de veiller à la bonne intégration paysagère de la zone d'étude. Pour cela, les voiries devront recevoir un traitement paysager qualitatif rendant le cadre de vie agréable pour les usagers. De plus, les franges du projet en lien avec les habitations, les espaces agricoles, les espaces végétalisés devront être traitées à l'aide d'une frange paysagère végétalisée afin de limiter les échanges visuels et les nuisances associées.

Les espaces libres de constructions devront présenter un fort taux de végétalisation afin d'agrémenter au maximum le cadre de vie des futurs usagers. Des perspectives visuelles devront être conservées depuis la zone d'étude vers la plaine agricole au sud.

### **Liaisons douces**

L'ensemble de la zone sera praticable par les usagers de modes de déplacement doux, notamment le long des voies routières. De plus, un maillage doux sera mis en place au sein du projet.

Ces liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune et devront permettre la liaison avec le réseau doux existant (voie verte).

### **Organisation, programmation et implantation des constructions**

Deux zones d'urbanisation prioritaire prendront place à l'ouest et à l'est (voir plan). Le secteur restant (au centre) sera dédié à une urbanisation future qui ne pourra être réalisée que lorsque les deux autres secteurs seront aménagés. Des espaces verts compléteront ces secteurs urbanisés.

Il conviendra de respecter une densité de 30 lgts/Ha sur l'ensemble de la zone d'étude.

### **Equipement en réseaux du site**

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales auront pour objectif d'infiltrer l'eau au maximum.

### **Perspective d'évolution**

Afin d'envisager le développement cohérent de la zone, il conviendra de conserver des perméabilités viaires au sud permettant un liaisonnement vers de potentiels futurs projets. Ceci permettra de limiter l'enclavement des secteurs.

## 3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

Ces orientations sont schématisées et représentent des grands principes d'aménagement à respecter

LEGENDE

-  Zone d'étude - 50,8 Ha
-  Principe de création d'un accès routier potentiel à la zone
-  Principe de création d'un accès piétonnier potentiel à la zone
-  Principe de sécurisation du carrefour créé
-  Principe de création d'une frange paysagère végétalisée
-  Voie verte existante à liasonner avec le projet
-  Principe de création d'espaces verts paysagers (végétalisation poussée du secteur)
-  Principe de création de perméabilité viaire
-  Zone d'urbanisation prioritaire
-  Zone d'urbanisation future (à aménager lorsque les secteurs prioritaires le seront)
-  Principe de création de perspective visuelle qualitative vers l'espace agricole

Il conviendra de réaliser un bouclage viaire de la zone. Les voiries devront être accompagnées de cheminements piétonniers et de traitements paysagers.

Il conviendra de respecter une densité minimale de 30 lgts/Ha sur l'ensemble de la zone.



HÉLIN-BEAUMONT



100m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE FERRY ET LA RUE LA FONTAINE.

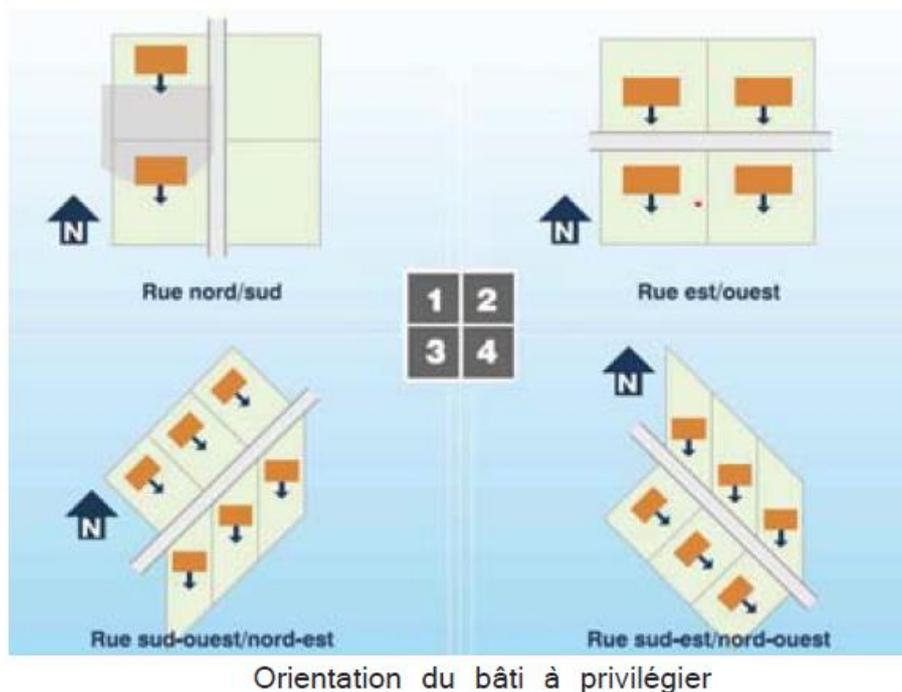
## XIV. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

### **Aménagement bioclimatique**

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en terme de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Implanter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



### **Energie**

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la RT2012 pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en terme de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

### **Déchets**

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

### **Eau**

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

### **Dispositifs techniques**

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.