



# Commune de Vaudricourt

## Plan Local d'Urbanisme Règlement

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil  
communautaire en date du 12 décembre 2018

Opposable à compter du 19 décembre 2018

## Sommaire

|                                                                                                    |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>TITRE I – Dispositions générales</b>                                                            | <b>p 3</b>      |
| Champ d'application du plan                                                                        | p 4             |
| Division du territoire en zones                                                                    | p 4             |
| Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols | p 5             |
| Adaptations mineures                                                                               | p 6             |
| <br><b>TITRE II – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>                                  | <br><b>p 7</b>  |
| Dispositions applicables aux zones UC                                                              | p 8             |
| Dispositions applicables aux zones UD                                                              | p 16            |
| <br><b>TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>                              | <br><b>p 25</b> |
| Dispositions applicables aux zones 1 AU                                                            | p 26            |
| Dispositions applicables aux zones 1 AUe                                                           | p 33            |
| <br><b>TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>                                 | <br><b>p 39</b> |
| <br><b>TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>                                 | <br><b>p 46</b> |
| <br><b>Titre VI - Lexique et Illustration</b>                                                      | <br><b>P 54</b> |
| Lexique                                                                                            | p 55            |
| Illustrations appliquées à certains articles                                                       | p 60            |

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

## **CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN**

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

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **A - DISPOSITIONS DU PLU**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

**Les zones urbaines** repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- ZONE UC: zone urbaine mixte de moyenne densité à vocation d'habitat et de services. Cette zone correspond à la zone bâtie la plus ancienne de la commune.
- ZONE UD: zone urbaine mixte de faible densité à vocation d'habitat et de services. Cette zone correspond aux extensions urbaines sous forme d'habitat pavillonnaire.

Un sous secteur, **indiqué i** reprend le secteur bâti sur lequel des zones inondées ont été constatées (ZIC) : des prescriptions spécifiques seront imposées.

Un sous-secteur, **indiqué c** reprend le secteur bâti concerné par la servitude générée par la ligne électrique Beuvry-Gosnay au nord de la commune.

**Les zones à urbaniser**, repérées par les lettres AU.

- ZONE 1AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme
- ZONE 1AUe : zone d'urbanisation future à vocation d'activité

**Les zones agricoles**, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

Un sous secteur, **indiqué c** reprend le secteur agricole concerné par la servitude générée par la ligne électrique Beuvry-Gosnay au nord de la commune.

Un sous-secteur Ah reprend les constructions à usage d'habitation isolées en plaine agricole.

**Les zones naturelles et forestières**, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, des parcs habités ou des constructions isolées.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, reprend les espaces boisés,
- ZONE Np : zone boisée urbanisée de faible densité : l'identité de parcs boisés est prédominante,

Un sous secteur, **indiqué c** reprend les espaces naturels concernés par la servitude générée par la ligne électrique Beuvry-Gosnay au nord de la commune.

## **B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

### **I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

- 1) Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2, R 111-4, R111-15 et R 111.21 du code de l'urbanisme
- 2) Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.
- 3) L'article L 421.6 qui dispose que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

### **II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- 1.) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document

graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

2.) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

### III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1.) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2.) 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, règlement sanitaire départemental...

3.)

- les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :

- le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

- le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

- le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 relatif au classement des infrastructures à grande circulation,

- l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

- l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,

- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 modifié le 13 janvier 2003 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

- l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

## **Titre II :**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC**

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, destinée à recevoir les habitations, les commerces et les équipements publics. Elle correspond au centre ancien de la commune.

### **OBLIGATIONS**

La totalité de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager arrêté par M. le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 25 août 1997.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Dans le secteur de protection des abords de l'église, tel qu'il apparaît au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du PLU, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421.3, L421.5 et R 421.26 à R421.29 du Code de l'Urbanisme.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées sont repérées par un **indice i** : dans ces secteurs, des prescriptions spécifiques sont reprises aux articles 1 et 10 du présent règlement.

Les routes départementales n°941, n°86 ainsi que l'autoroute A26 étant classée en «route à grande circulation», il est rappelé que la partie de zone jouxtant cette voie est concernée par l'application de l'article L.111-1- 4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).

Dans une bande :

- de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A26 telle qu'elles figurent au plan des Servitudes,  
les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS :**

- les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- le stationnement des caravanes plus de trois mois,
- les établissements d'élevage, d'engraissement, ou de transit de porcs,
- la création de siège d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,

- l'implantation d'habitation légère de loisirs,
- les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

**En sus, sur le secteur indicé i, sont interdits :**

- les caves,
- les sous-sols.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT ADMIS**

Les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

### **SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES**

- les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies...
- les autres établissements à usage d'activités comportant des installations classées, à condition que :
  - ☐ 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 (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
  - ☐ leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
  - ☐ ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- l'extension, la transformation des établissements à usage d'activités agricoles, existants comportant des installations classées, dans la mesure où, ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - ☐ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - ☐ leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
  - ☐ ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- la reconstruction à l'identique après sinistre.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

#### **ACCES AUTOMOBILE**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Dans le cadre des lotissements et opérations d'aménagement, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

#### **VOIRIE**

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

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

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable. Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

### **Eaux pluviales**

Le code civil définit les règles applicables aux eaux pluviales : chaque propriétaire est responsable des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. Il est interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers :

- Le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées séparatif,
- Un dispositif d'assainissement non collectif.

Le service assainissement apporte ses prescriptions techniques après étude du dossier technique adressé par le demandeur.

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

La hiérarchisation des modes de gestion des eaux pluviales pour tout projet est la suivante :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, stockage puis rejet vers un réseau d'assainissement eau pluvial ou unitaire sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera au minimum de 24 h et au maximum de 48h. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennale. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

La voirie privative doit être aménagée de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au gestionnaire de l'exutoire, accompagnée du dossier technique repris ci-dessus.

Le service d'assainissement peut imposer un prétraitement des eaux pluviales avant l'exutoire. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service assainissement.

### **Eaux usées**

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

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

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 elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

En absence de projet urbain (et d'étude spécifique- étude Loi Barnier) et en dehors des espaces urbanisés, le long des axes classés voie à grande circulation, tout ou partie des façades avant des constructions ou édification autre que :

- *Construction ou installation liée ou nécessaire aux infrastructures routières.*
- *Service Public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.*
- *Bâtiments d'exploitation agricole.*
- *Support d'installation nécessaire au réseau d'intérêt public.*
- *Adaptation, réfection ou extension de constructions existantes*

doit être implantée avec un retrait minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26 et de la déviation de la RD 941,

Le long des autres voies, tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit avec un recul d'au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

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

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### **IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'alignement.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- s'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui n'est pas édifiée sur ces limites (L) ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci-dessus, doit être telle que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

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

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

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

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'une des deux constructions présente une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 60% de la surface totale de la parcelle concernée.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, les équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **Construction à usage d'habitation :**

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R + 1 + comble aménagé.

En aucun cas la hauteur de construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 10 mètres.

Les sous-sols sont déconseillés, compte-tenu du caractère humide des terrains.

**En sus, sur les secteurs indicé i**, le premier niveau de plancher devra être situé entre 50 et 80 centimètres au dessus du terrain naturel.

### **Constructions à usage d'activités et équipements publics :**

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

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

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

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

## **ARTICLE UC 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

#### **Constructions à usage d'habitation**

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

#### **Autres constructions : activités artisanales, services publics, etc...**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues doivent être plantées d'essences locales ou traitées en jardin et entretenues.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales.

Dans les zones couvertes par l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, la surface devra être maintenue boisée que ce soit par régénération naturelle ou reboisement. Tout arbre de haute tige isolé supprimé devra être remplacé. Dans les espaces boisés, toute trouée dont le diamètre est supérieur à 2 fois la hauteur du peuplement devra être replantée en l'absence de régénération naturelle. Toute surface boisée détruite devra être recrée sur le territoire communal. La localisation étant définie dans la déclaration préalable.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Il s'agit d'une zone d'habitat de faible densité correspondant aux extensions pavillonnaires récentes.

### OBLIGATIONS

La totalité de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager arrêté par M. le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 25 août 1997.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Dans le secteur de protection des abords de l'église, tel qu'il apparaît au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du PLU, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421.3, L421.5 et R 421.26 à R421.29 du Code de l'Urbanisme.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées sont repérées par un **indice i** : dans ces secteurs, des prescriptions spécifiques sont reprises aux articles 1 et 10 du présent règlement.

Un sous-secteur indicé a, permet des possibilités d'implantation pouvant conduire à une densification urbaine.

Un sous-secteur, **indicé c** reprend le secteur bâti concerné par la servitude générée par la ligne électrique Beuvry-Gosnay au nord de la commune.

Les routes départementales n°941, n°86 ainsi que l'autoroute A26 étant classée en «route à grande circulation», il est rappelé que la partie de zone jouxtant cette voie est concernée par l'application de l'article L.111-1- 4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).

Dans une bande :

- de 300 mètres de part et d'autre de l'autoroute A26,
  - de 250 mètres de part et d'autre de la route départementale n°941
  - comprise entre 100 et 250 mètres de part et d'autre de la route départementale n°86
- telle qu'elles figurent au plan des Servitudes, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

Une partie de la zone est concernée par les aléas retrait gonflement des argiles de niveau moyen. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **SONT INTERDITS :**

- les dépôts de toute nature présentant un aspect inesthétique ou susceptible de créer des nuisances inacceptables (dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, les déchets industriels et ménagers,...)
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- le stationnement des caravanes plus de trois mois,
- la création de siège d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitation légère de loisirs,
- les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

**En sus, sur le secteur indicé i, sont interdits :**

- les caves,
- les sous-sols.

### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **SONT ADMIS**

Les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

#### **SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES**

- les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies...
- les autres établissements à usage d'activités comportant des installations classées, à condition que :
  - ☐ 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 (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux), de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
  - ☐ leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,

- ☐ ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- l'extension, la transformation des établissements à usage d'activités agricoles, existants comportant des installations classées, dans la mesure où, ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - ☐ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - ☐ leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants,
  - ☐ ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- la reconstruction à l'identique après sinistre

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

#### **ACCES AUTOMOBILE**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Dans le cadre des lotissements et opérations d'aménagement, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

## **VOIRIE**

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

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

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable. Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

### **Eaux pluviales**

Le code civil définit les règles applicables aux eaux pluviales : chaque propriétaire est responsable des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. Il est interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers :

- Le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées séparatif,
- Un dispositif d'assainissement non collectif.

Le service assainissement apporte ses prescriptions techniques après étude du dossier technique adressé par le demandeur.

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

La hiérarchisation des modes de gestion des eaux pluviales pour tout projet est la suivante :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, stockage puis rejet vers un réseau d'assainissement eau pluvial ou unitaire sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera au minimum de 24 h et au maximum de 48h. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennale. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

La voirie privative doit être aménagée de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au gestionnaire de l'exutoire, accompagnée du dossier technique repris ci-dessus.

Le service d'assainissement peut imposer un prétraitement des eaux pluviales avant l'exutoire. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service assainissement.

### **Eaux usées**

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

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

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 elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

### **ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

En absence de projet urbain (et d'étude spécifique- étude Loi Barnier) et en dehors des espaces urbanisés, le long des axes classés voie à grande circulation, tout ou partie des façades avant des constructions ou édification autre que :

- *Construction ou installation liée ou nécessaire aux infrastructures routières.*
- *Service Public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.*
- *Bâtiments d'exploitation agricole.*
- *Support d'installation nécessaire au réseau d'intérêt public.*
- *Adaptation, réfection ou extension de constructions existantes*

doit être implantée :

- avec un retrait minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26,
- avec un retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la « voie express » RD 86.

Le long des autres voies, tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit avec un recul d'au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des cours d'eau non navigables non flottables.

A l'exception des secteurs UDa, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

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

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### ***IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES***

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'alignement.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente
- s'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

#### ***IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui n'est pas édifiée sur ces limites (L) ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci-dessus, doit être telle que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

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

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

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

Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'une des deux constructions présente une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40% de la surface totale de la parcelle concernée.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, les équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **Constructions à usage d'habitation :**

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R + 1 + comble aménagé.

En aucun cas la hauteur de construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 10 mètres.

Les sous-sols sont déconseillés, compte-tenu du caractère humide des terrains.

**En sus, sur les secteurs indicé i**, le premier niveau de plancher devra être situé entre 50 et 80 centimètres au dessus du terrain naturel.

##### **Constructions à usage d'activités et équipements publics :**

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

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

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons

économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

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

## **ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

### **Constructions à usage d'habitation**

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

### **Autres constructions : activités artisanales, services publics, etc...**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Dans les zones couvertes par l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, la surface devra être maintenue boisée que ce soit par régénération naturelle ou reboisement. Tout arbre de haute tige isolé supprimé devra être remplacé. Dans les espaces boisés, toute trouée dont le diamètre est supérieur à 2 fois la hauteur du peuplement devra être replantée en l'absence de régénération naturelle. Toute surface boisée détruite devra être recrée sur le territoire communal. La localisation étant définie dans la déclaration préalable.

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues doivent être plantées d'essences locales ou traitées en jardin et entretenues.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **Titre III :**

# **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, protégée en vue de son urbanisation future.

### **OBLIGATIONS**

La totalité de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager arrêté par M. le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 25 août 1997.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AU en limite communale de Drouvin-le-Marais fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible, sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 2.

Une partie de la zone est concernée par les aléas retrait gonflement des argiles de niveau moyen. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :**

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré, compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et dans la mesure où le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissement ou opérations groupées, sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement établi sur l'ensemble du secteur.
- dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants des lotissements ou ensemble de constructions groupées autorisées, et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante, les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services.
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies.
- l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes.
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

#### **ACCES AUTOMOBILE**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Dans le cadre des lotissements et opérations d'aménagement, des prescriptions particulières peuvent être édictées.

## **VOIRIE**

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

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

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable. Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

### **Eaux pluviales**

Le code civil définit les règles applicables aux eaux pluviales : chaque propriétaire est responsable des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. Il est interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers :

- Le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées séparatif,
- Un dispositif d'assainissement non collectif.

Le service assainissement apporte ses prescriptions techniques après étude du dossier technique adressé par le demandeur.

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

La hiérarchisation des modes de gestion des eaux pluviales pour tout projet est la suivante :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, stockage puis rejet vers un réseau d'assainissement eau pluvial ou unitaire sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera au minimum de 24 h et au maximum de 48h. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennale. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

La voirie privative doit être aménagée de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au gestionnaire de l'exutoire, accompagnée du dossier technique repris ci-dessus.

Le service d'assainissement peut imposer un prétraitement des eaux pluviales avant l'exutoire. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service assainissement.

### **Eaux usées**

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

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

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 elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

### **DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **DISPOSITIONS GENERALES**

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### ***IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES***

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'alignement.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

### ***IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui n'est pas édifiée sur ces limites (L) ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci-dessus, doit être telle que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation. Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'une des deux constructions présente une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40% de la surface totale de la parcelle concernée.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, les équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

##### **Constructions à usage d'habitations :**

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R + 1 + comble aménagé.

En aucun cas la hauteur de construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 10 mètres.

Les sous-sols sont déconseillés, compte-tenu du caractère humide des terrains.

##### **Constructions à usage d'activités et équipements publics :**

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

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

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant, sauf lorsque, pour des raisons économiques, la preuve est rapportée que le maintien ou l'adaptation du projet va à l'encontre de l'exercice d'une activité compatible avec la destination de la zone.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

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

## **ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

### **Constructions à usage d'habitation**

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

### **Constructions : activités artisanales, services publics, etc...**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues doivent être plantées d'essences locales ou traitées en jardin et entretenues.

Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUe**

Il s'agit d'une zone non équipée, à vocation future d'activités non nuisantes, ou de services, commerces, bureaux, équipement hôtelier, etc. ...

Les routes départementales n°941 ainsi que l'autoroute A26 étant classée en «route à grande circulation», il est rappelé que la partie de zone jouxtant cette voie est concernée par l'application de l'article L.111-1- 4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible, sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 2.

Une partie de la zone est concernée par les aléas retrait gonflement des argiles de niveau moyen. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **SONT INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :**

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré, compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et dans la mesure où le projet ne contraire pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions à usage d'activités non nuisantes, de bureaux, de commerces ou de services,
- les constructions à usage hôteliers,
- les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,

- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

#### **ACCES AUTOMOBILE**

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

#### **VOIRIE**

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

### **ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

#### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable. Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

#### **Eaux pluviales**

Le code civil définit les règles applicables aux eaux pluviales : chaque propriétaire est responsable des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. Il est interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers :

- Le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées séparatif,
- Un dispositif d'assainissement non collectif.

Le service assainissement apporte ses prescriptions techniques après étude du dossier technique adressé par le demandeur.

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

La hiérarchisation des modes de gestion des eaux pluviales pour tout projet est la suivante :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, stockage puis rejet vers un réseau d'assainissement eau pluvial ou unitaire sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera au minimum de 24 h et au maximum de 48h. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennale. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

La voirie privative doit être aménagée de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au gestionnaire de l'exutoire, accompagnée du dossier technique repris ci-dessus.

Le service d'assainissement peut imposer un prétraitement des eaux pluviales avant l'exutoire. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service assainissement.

### **Eaux usées**

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

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires liées aux activités**

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 elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

En absence de projet urbain (et d'étude spécifique- étude Loi Barnier) et en dehors des espaces urbanisés, le long des axes classés voie à grande circulation, tout ou partie des façades avant des constructions ou édification autre que :

- Construction ou installation liée ou nécessaire aux infrastructures routières.
- Service Public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Bâtiments d'exploitation agricole.
- Support d'installation nécessaire au réseau d'intérêt public.

- *Adaptation, réfection ou extension de constructions existantes*  
doit être implantée avec un retrait minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26 et de la déviation de la RD 941,

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée avec un recul d'au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

#### ***IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT***

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui n'est pas édifiée sur ces limites (L) ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe ci-dessus, doit être telle que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-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 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de la parcelle concernée.

### **ARTICLE 1AUe10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 mètres.

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

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

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

### **ARTICLE 1AUe12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

Pour les constructions d'activités artisanales, commerciales, services publics, il est exigé de réaliser des aires de stationnement suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

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

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres et de haies doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking ainsi que les dépôts et décharges.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.



## Titre IV :

# Dispositions applicables aux zones agricoles

Il s'agit d'une zone à vocation agricole.

Un sous-secteur Ah reprend les constructions à usage d'habitation isolées en plaine agricole.

### **OBLIGATIONS**

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager arrêté par M. le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 25 août 1997.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Dans le secteur de protection des abords de l'église, tel qu'il apparaît au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du PLU, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421.3, L421.5 et R 421.26 à R421.29 du Code de l'Urbanisme.

Un sous-secteur, **indiqué c** reprend le secteur bâti concerné par la servitude générée

par la ligne électrique Beuvry-Gosnay au nord de la commune.

Les routes départementales n°941, n°86 ainsi que l'autoroute A26 étant classée en «route à grande circulation», il est rappelé que la partie de zone jouxtant cette voie est concernée par l'application de l'article L.111-1- 4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier). Nonobstant les dispositions de l'article 6, en absence de projet urbain,

- un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 941,
- un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 86 et de l'A26 est à appliquer pour toute construction ou édification autre que :
- Construction ou installation liée ou nécessaire aux infrastructures routières.
- Service Public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Bâtiments d'exploitation agricole.
- Support d'installation nécessaire au réseau d'intérêt public.
- Adaptation, réfection ou extension de constructions existantes

Une partie de la zone est concernée par les aléas retrait gonflement des argiles de niveau moyen. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

#### **SONT INTERDITS :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES ET ADMISES SOUS CONDITIONS

#### **NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :**

- les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
  - ☐ la création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
  - ☐ les constructions à usage d'habitation (logement dit de fonction) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant et sous réserve d'être situé à proximité immédiate du corps de ferme. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.
- 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 (limité à 6 emplacements) répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment 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.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

- les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis, ainsi qu'aux travaux d'hydrauliques.

**EN sus, sur les sous-secteurs Ah :**

- les extensions des constructions à usage d'habitations existantes sous réserve du respect des règles fixées aux articles du présent règlement,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, dont la construction serait interdite dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

#### **ACCES AUTOMOBILE**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## **VOIRIE**

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable. Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

### **Eaux pluviales**

Le code civil définit les règles applicables aux eaux pluviales : chaque propriétaire est responsable des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. Il est interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers :

- Le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées séparatif,
- Un dispositif d'assainissement non collectif.

Le service assainissement apporte ses prescriptions techniques après étude du dossier technique adressé par le demandeur.

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

La hiérarchisation des modes de gestion des eaux pluviales pour tout projet est la suivante :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, stockage puis rejet vers un réseau d'assainissement eau pluvial ou unitaire sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est

possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera au minimum de 24 h et au maximum de 48h. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

La voirie privative doit être aménagée de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au gestionnaire de l'exutoire, accompagnée du dossier technique repris ci-dessus.

Le service d'assainissement peut imposer un prétraitement des eaux pluviales avant l'exutoire. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service assainissement.

### **Eaux usées**

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

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 26 et l'axe de la RD 941,
- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 86,
- avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD.
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non navigables non flottables.

### **Sur les sous-secteurs Ah :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait identique à celui des constructions existantes sur l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des annexes aux constructions principales.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

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

### **Implantation sur limites séparatives**

Les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

### **Implantation avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction doit être telle que la distance comptée horizontalement (L) de tout point

d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à sa hauteur (H).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

**Sur les sous-secteurs Ah :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions pourront s'implanter sur les limites séparatives que s'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

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

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-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**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R + 1 + comble aménagé.

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

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

**Sur les sous-secteurs Ah :**

Les extensions seront autorisées sous réserve :

- de présenter les mêmes caractéristiques architecturales,
- d'utiliser les mêmes matériaux que la construction principale existante.

Les clôtures sont possibles mais non obligatoires. Elles seront de préférence végétales. Toutefois une clôture à claire voie est possible sous réserve d'être doublée d'une haie végétale qui masquera le système à claire voie depuis l'espace public.

## **ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

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

Des plantations d'arbres de haute tige viendront masquer les constructions autorisées dans la zone.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **Titre V :**

# **Dispositions applicables aux zones naturelles**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, à vocation d'espaces verts. Les activités agricoles seront, en général, maintenues. Les espaces boisés seront conservés.

### ***DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS***

La zone comporte un sous-secteur Np qui reprend les zones boisées au sein desquelles plusieurs constructions à usage d'habitations se sont construites tout en préservant l'identité paysagère des parcs.

Un sous-secteur, **indiqué c** reprend le secteur bâti concerné par la servitude générée par la ligne électrique Beuvry-Gosnay au nord de la commune.

### ***OBLIGATIONS***

Dans le secteur de protection des abords de l'église, tel qu'il apparaît au plan des servitudes d'utilité publique et obligations joint dans les annexes du PLU, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles L 421.3, L421.5 et R 421.26 à R421.29 du Code de l'Urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par les aléas retrait gonflement des argiles de niveau moyen. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

#### **SONT INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**NE SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES, QUE :**

#### **EN ZONE N :**

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi qu'aux travaux hydrauliques,
- les équipements d'intérêt général en rapport avec la zone ou relatifs à la conservation et à la mise en valeur de la zone et bénéficiant d'une bonne intégration paysagère dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les parcours pédagogiques en lien avec la mise en valeur du site,
- L'entretien des bâtiments agricoles existants,

- La construction de bâtiments à usage agricole dont l'emprise au sol est limitée à 40m<sup>2</sup>.
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, dont la construction serait interdite dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

**EN ZONE Np :**

- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi qu'aux travaux hydrauliques,
- les extensions des constructions existantes sous réserve du respect des règles fixées aux articles du présent règlement,
- les annexes aux constructions à usage d'habitations sous réserve du respect des règles fixées aux articles du présent règlement,
- les reconstructions de bâtiments sinistrés, dont la construction serait interdite dans la zone, dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

#### **ACCES AUTOMOBILE**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

#### **VOIRIE**

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE**

### **DESSERTE EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable. Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

### **Eaux pluviales**

Le code civil définit les règles applicables aux eaux pluviales : chaque propriétaire est responsable des eaux pluviales qui tombent sur son terrain. Il est interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions.

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers :

- Le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- Le réseau d'eaux usées séparatif,
- Un dispositif d'assainissement non collectif.

Le service assainissement apporte ses prescriptions techniques après étude du dossier technique adressé par le demandeur.

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan d'assainissement, d'un profil en travers, d'un profil en long, de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

La hiérarchisation des modes de gestion des eaux pluviales pour tout projet est la suivante :

1. Infiltration dans le sol sous réserve d'une vérification préalable de la faisabilité technique. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
2. Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
3. En dernier lieu, stockage puis rejet vers un réseau d'assainissement eau pluvial ou unitaire sous réserve de la démonstration qu'aucune autre méthode est possible, et de la vérification de la compatibilité entre les effluents et le fonctionnement du système d'assainissement global.

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera au minimum de 24 h et au maximum de 48h. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennale. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

La voirie privative doit être aménagée de manière à éviter le déversement direct d'eaux pluviales vers la voirie publique.

Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au gestionnaire de l'exutoire, accompagnée du dossier technique repris ci-dessus.

Le service d'assainissement peut imposer un prétraitement des eaux pluviales avant l'exutoire. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service assainissement.

### **Eaux usées**

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

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

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

Les évacuations des immeubles doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **Eaux résiduaires agricoles**

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

## **EN ZONE N :**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 26 et l'axe de la RD 941,
- avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 86,
- avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD.
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

## **EN ZONE Np :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte.

Les annexes s'implanteront sur l'arrière des constructions et ne devront pas être visible depuis le domaine public.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

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

### **EN ZONE N :**

Aucune construction, hormis les constructions à usage agricole, ne peut être implantée sur la limite séparative.

### **Implantation sur limites séparatives**

Les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

### **Implantation avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction doit être telle que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à sa hauteur (H).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **EN ZONE Np :**

Les constructions à usage d'habitation, et leurs extensions ainsi que les équipements et construction d'intérêt général doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Les annexes pourront s'implanter sur les limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

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

##### **EN ZONE N :**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **EN ZONE Np :**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ainsi que les équipements et construction d'intérêt général ne peut excéder 10% de la surface totale de la parcelle concernée.

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

##### **EN ZONE N :**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **EN ZONE Np :**

Pour les immeubles à usage principal d'habitation, les constructions ne doivent pas dépasser R + 1 + comble aménagé.

En aucun cas la hauteur de construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 10 mètres.

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

### **EN ZONE N :**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

### **EN ZONE Np :**

Les extensions seront autorisées sous réserve :

- de présenter les mêmes caractéristiques architecturales,
- d'utiliser les mêmes matériaux que la construction principale existante.

Les clôtures sont possibles mais non obligatoires. Elles seront de préférence végétales. Toutefois une clôture à claire voie est possible sous réserve d'être doublée d'une haie végétale qui masquera le système à claire voie depuis l'espace public.

## **ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999).

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

### **EN ZONE N :**

Dans les zones couvertes par l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, la surface devra être maintenue boisée que ce soit par régénération naturelle ou reboisement. Tout arbre de haute tige isolé supprimé devra être remplacé. Dans les espaces boisés, toute trouée dont le diamètre est supérieur à 2 fois la hauteur du peuplement devra être replantée en l'absence de régénération naturelle. Toute surface boisée détruite devra être recréée sur le territoire communal. La localisation étant définie dans la déclaration préalable.

### **EN ZONE Np :**

Les retraits par rapport aux voies et aux limites séparatives seront obligatoirement plantées afin de préserver l'identité boisée du parc

Tout arbre de haute tige isolé supprimé devra être remplacé.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

## Titre VI :

# Lexique et illustrations

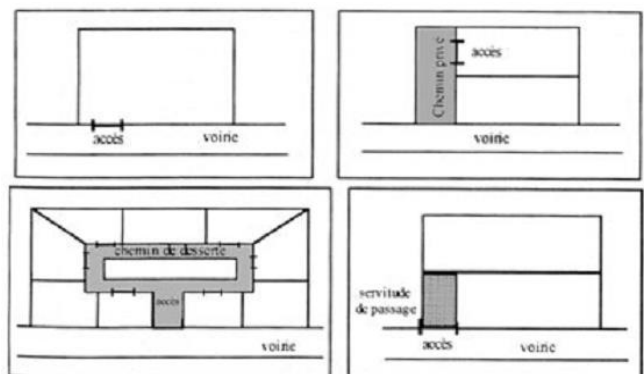
### LEXIQUE

#### - Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

#### - Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



**- Alignement :**

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

**- Annexe :**

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

**- Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**- Changement de destination**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

**- Chaussée**

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**- Chien assis :**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.



lucarne retroussée ;  
c'est aussi le vrai  
"chien assis"

**- Clôture**

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**- Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

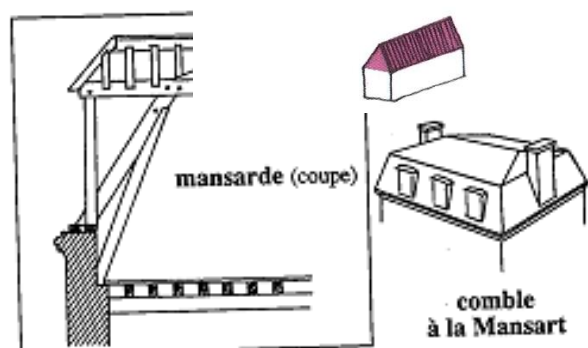
**- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

**- Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

*Aménagement des combles.*



**- Comble à la Mansart :**

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le Brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble (du nom de François Mansart, l'architecte qui donna son essor à ce type de comble au 17<sup>ème</sup> siècle).

*Source : Le petit Dicobat*

**- Contigu**

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

**- Dent creuse**

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

**- Egout du toit**

Limite basse d'un pan de toiture.

**- Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

**- Emprise publique :**

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**- Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux.

**Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

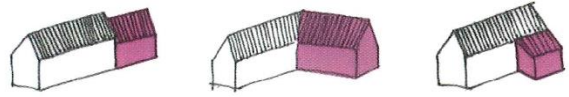
**- Espace boisé classé**

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

**- Extension :**

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par une surélévation de la construction.

*Extensions*

**- Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

**- Front à rue :**

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

**- 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.

**- 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 séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

**- Lucarnes :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**- Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

**- Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**- Prospect**

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

**- SHOB**

SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

#### **- SHON :**

SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

#### **- Surface habitable**

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

#### **- Travée :**

Superposition de baies sur un même axe qui compose une façade.

#### **- Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

#### **- Voie :**

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

#### **- Voie privée :**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

## ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES

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

#### POUR TOUTES LES ZONES URBAINES :

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique,
- soit avec un recul d'au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

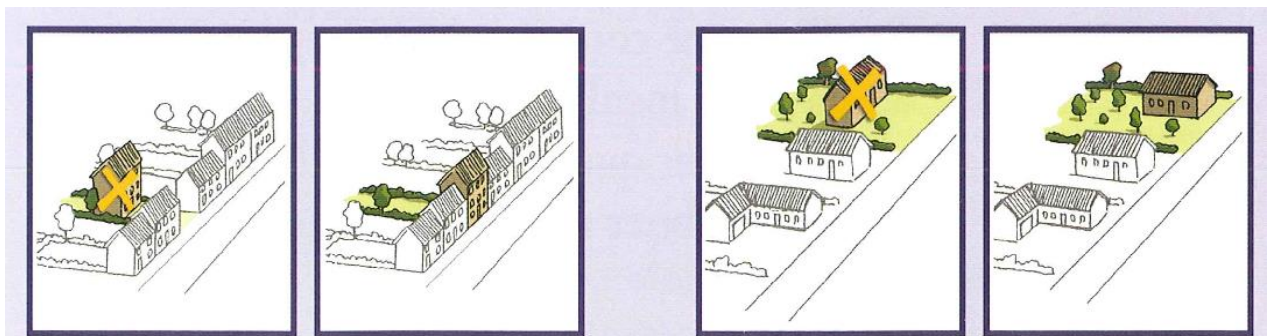
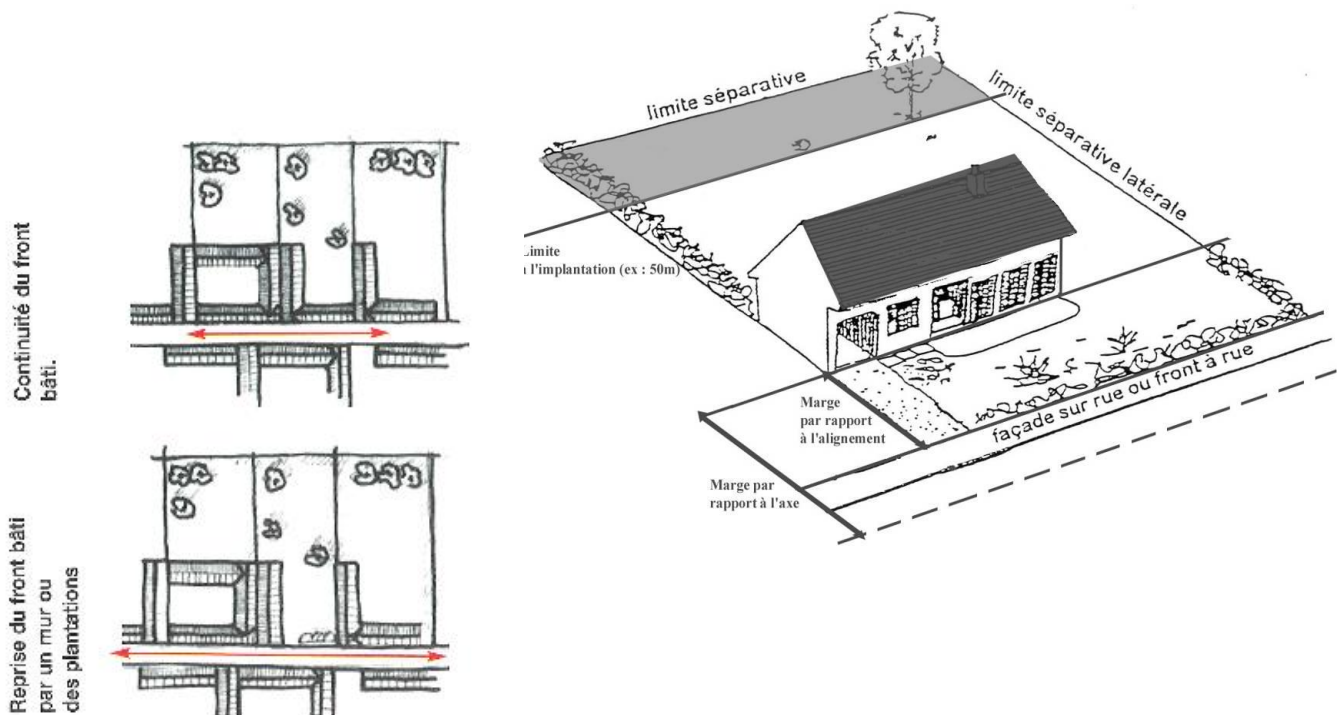


Schéma source : ENRx

- L'ensemble des constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 40 mètres mesurées à partir de l'alignement pour les zones UC et UD.



Source : CAUE 62 Communauté Artois Lys

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ARTICLE 7

### PRINCIPES GENERAUX :

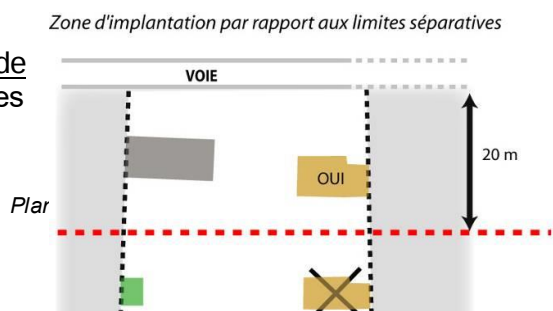
#### A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :

Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous condition des règles du code civil (sur les ouvertures).



Schéma source : ENRx

1. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives



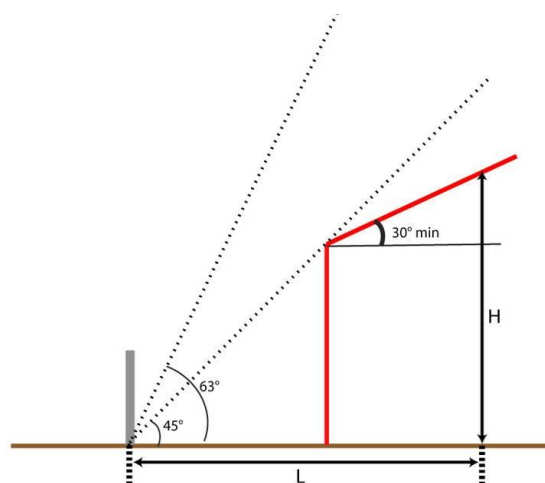
latérales est possible sous conditions.

## B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que :

la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H).

sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.



### CONDITIONS PARTICULIERES :

## A –IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

1. Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, et permettant l'adossement,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres,
- lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

