

COMMUNE DE HOUDAIN  
ELABORATION DU PLU

**Règlement applicable**

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la Zone UB .....	7
Chapitre II - Dispositions applicables à la Zone UE .....	18
Chapitre III - Dispositions applicables au secteur UEa .....	25
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>32</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la Zone 1AU .....	40
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>41</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone A .....	42
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>51</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la Zone N .....	52

---

# **ZONE URBAINE**

## Titre I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone UB**, correspond à l'urbanisation de Houdain.  
Le secteur UBi est concerné par le PPRI (aléa moyen)  
Le secteur UBe reprend les équipements d'intérêt collectif et les services publics
- **la zone UE**, correspond à la zone d'activités
- **La zone UEa** caractérise la zone d'activités communautaire

## Chapitre I

### Dispositions applicables à la Zone UB

#### Caractère et vocation de la zone

Cette zone d'habitat couvre l'urbanisation de Houdain. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille également quelques équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage, dans le respect des structures bâties existantes, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

Dans cette zone, des éléments du patrimoine Unesco sont repérés et protégés.

Le secteur UBi est concerné par le PPRI (aléa moyen)

Le secteur UBe permet la construction, l'aménagement et l'extension d'équipements publics ou collectifs.

#### SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

#### RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le PPRI de la Lawe (aléa faible à moyen) ainsi que par des zones d'inondations constatée pour lesquels des dispositions constructives y sont associées.

#### REMONTEE DE NAPPES

La commune est concernée par des risques de remontée de nappe (aléa minima moyen). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

## SECTION I :

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Pour la destination "autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire" : Les industries, les entrepôts ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2
- Pour la destination "commerce et activités de service" : le commerce de gros, l'hébergement touristique, l'artisanat ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les activités agricoles et forestières sauf celles précisées à l'article 2
- Le stationnement isolé de caravane.

##### Dans les secteurs de risque d'inondation indiqués au plan de zonage :

Aléas / Enjeux	Fort (H>1.00m)		Moyen (0,5m<H<1m)		Faible (H inconnue ou H<0,5m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.
Zone non urbanisée	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante : → prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm					

#### Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les démolitions des éléments repérés au titre du L151-19 et du patrimoine Unesco sont soumises à permis de démolir. Les démolitions des corps de bâtiments d'origine du patrimoine minier sont néanmoins interdites.

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- L'artisanat sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les groupes de garages individuels liés à des habitations, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les extensions des activités agricoles existantes.

**Dans le secteur identifié au plan de zonage relatif aux commerces à préserver, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est interdit.**

**Dans les secteurs identifiés en espace de jardin au titre du L151-23**, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les garages, les abris d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

---

#### **Dispositions particulières :**

---

**En secteur UBe**, seuls sont admis la construction, l'aménagement et l'extension d'équipements publics ou collectifs.

**En secteur UBi** les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPri (aléa moyen).

## **SECTION II**

### **CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UB 3 : Accès et voirie**

##### **1° Accès**

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

En secteur UBe, les puits de mines devront rester accessibles par des poids lourds depuis la voie publique afin de permettre leur contrôle.

##### **2° Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès sur la RD 301 et sa déviation, en dehors des points spécialement aménagés à cet effet, est interdit.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

## **Article UB 4 : Desserte par les réseaux**

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **LES EAUX USEES DOMESTIQUES**

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes:

- Les eaux ménagères sont celle issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge,...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC

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

### **Dans les zones d'assainissement collectif :**

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, 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 du titulaire de la compétence assainissement.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement compétent.

### **Dans les zones d'assainissement non collectif :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

### **LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :**

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie,...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **LES EAUX PLUVIALES :**

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

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

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

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

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

### **DECHETS :**

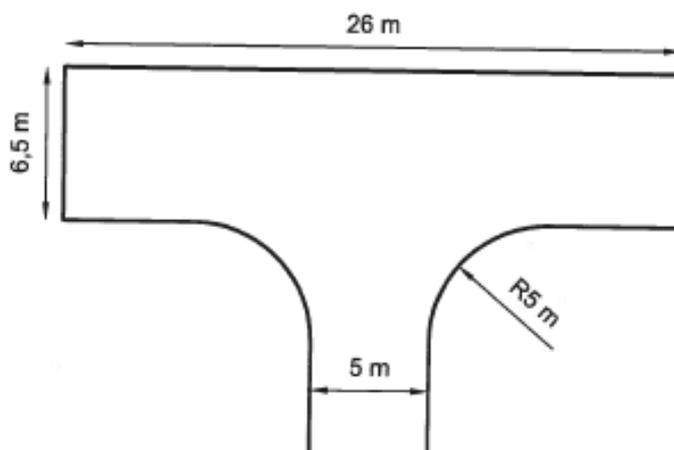
Les conditions minimales pour effectuer une collecte des bacs roulants en porte à porte sont les suivantes :

- La voirie doit être conçue pour supporter des camions de 30 tonnes en charge
- La voirie doit avoir une largeur de 5 mètres minimum
- Les camions ne peuvent accéder et quitter la voie qu'en marche normale (marche avant). Si la voie est en impasse, la collecte ne sera effectuée en porte à porte qu'à condition qu'une aire de manœuvre ou de retournement soit réalisée conformément aux schémas ci-joints.

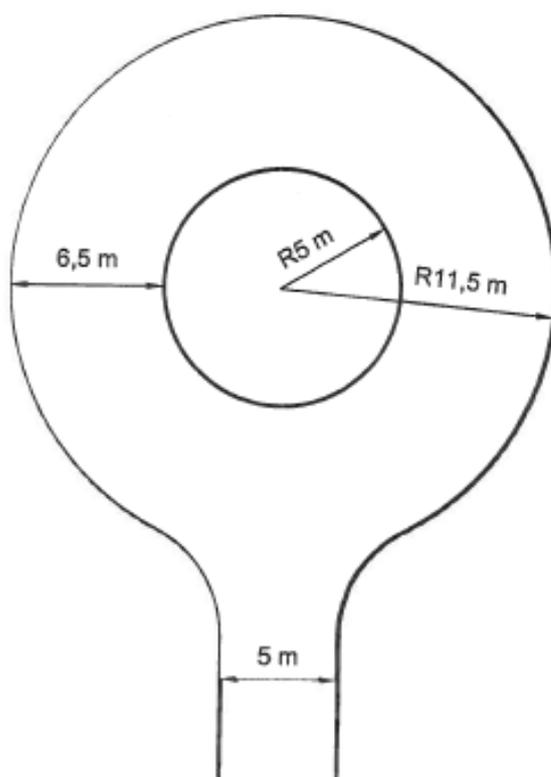
**Schéma des différentes manoeuvres  
des véhicules de collecte**

Les dimensions indiquées sur le plan ne prennent en compte que la zone de circulation  
(hors trottoirs, espaces verts, ...)

Manoeuvre en "T" (angle courbe)



Aire de retournement circulaire



Echelle : 1/250

22/06/2012

**Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi Alur

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- soit en retrait d'alignement si une des façades limitrophes est en retrait. Le recul de la façade sur rue par rapport à la voie donnant accès au terrain doit être au minimum de 6 m et au maximum de 12 m.
- soit dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante , la construction en continuité de construction existante est permis.
- soit pour les constructions d'activités, commerciales, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement
- le long des berges  
Aucune construction, ni clôture ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

---

### Dispositions particulières :

---

En secteur UBe, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre

#### Pour les constructions dans le périmètre patrimonial de l'Unesco et identifiées au titre du L151-19 :

Pour préserver la morphologie originale des cités minières, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi les constructions situées sur des terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon les reculs différents, une implantation en harmonie avec lune des constructions peut être imposée.

Dans le cas où les deux constructions voisines les plus proches ne sont pas d'origine minière, un alignement moyen sera recherché.

D'une manière générale, les annexes, extensions et dépendances doivent être peu visibles depuis le domaine public. Elles ne doivent pas être implantées avec une marge de recul inférieur à celle de la construction principale

## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

#### a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, si les parties de la construction, aile, extension ou annexe, sont non contiguës aux limites séparatives latérales, elles seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

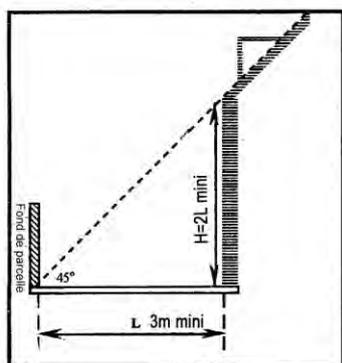
---

### Dispositions particulières :

---

En secteur UBI, la hauteur des constructions en limite séparative n'est pas réglementée.

## 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### Dispositions particulières :

En secteur UBI, cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel (avant aménagement) à l'aplomb du faîtage, ne doit pas excéder **12.00 m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) ou à l'acrotère haut. Un seul niveau de comble est admis.

La hauteur des constructions à usage agricole, commercial, artisanal, d'entrepôts, les équipements publics mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **12.00 m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées. L'aménagement et l'extension dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant qui serait d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum, dans ce cas, sera celle de l'existant.

### Pour les constructions inscrites au patrimoine de l'Unesco :

La hauteur des extensions, annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

### Dispositions particulières :

En secteur UBe, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

## Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### I - Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

**Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.**

Les buttes de terres artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### II - La Forme

#### 1) Les toitures

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. Les éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

#### 2) Les ouvertures

##### a) Volets

Pour les constructions neuves, hors extension, les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits.

##### b) Ouvertures en toiture

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celle des baies à l'étage inférieur.

### III - Aspect et couleurs

#### 1) Les toitures- Aspect

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme ne peuvent a priori qu'être reconstruites à l'identique ou recevoir des modifications légères. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belles voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

#### 2) Les façades

##### a) Aspect

Le traitement des façades doit être en harmonie avec les façades avoisinantes

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- être réalisé sur tout le pourtour de la construction
- descendre jusqu'au sol même le long des façades dégagées du sous-sol.

**Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières.**

#### b) **Matériaux et décorations**

**Sont interdits** : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les parties enduites doivent être de tonalité neutre ou naturelle, à coloration claire, en harmonie avec les rejointoiements de pierres ou de briques et de préférence à finition « grattée ».

## IV - Les clôtures

### 1- Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi-urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

### 2- Nature et aspect extérieurs des clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées

- soit de haies vives,
- soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut doublées d'une haie végétale.

Pour les habitations, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,00 mètre maximum pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Pour les autres occupations, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

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

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

**b) Sur les autres limites** :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

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

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

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

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.

**Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme, la clôture en continuité d'une clôture existante ne respectant pas le type de clôture autorisée est permise.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulés depuis l'espace public.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou dissimulés depuis l'espace public.

**Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** de Code de l'Urbanisme, les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

## **V - Les Bâtiments protégés au titre de l'UNESCO et dans le périmètre Unesco**

Les constructions neuves ne doivent pas nuire, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou leur aspect, à l'environnement urbain immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent. Elles ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux, paysagers et urbanistiques des entités paysagères auxquelles elles appartiennent ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : une adaptation au sol soigneusement traitée, leurs dimensions et la composition de leurs volumes, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ainsi que le rythme et la proportion des ouvertures.

L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte du niveau des égouts et des étages. Le respect des données dominantes sur la rue sur laquelle s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...).

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux des édifices identifiés est obligatoire.

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extrarégionales sont interdites (bacons savoyards, tour périgourdine, outeaux, ...)

L'emploi de matériaux factices ou d'imitation, les matériaux de type plastique, composite de toute nature est interdit

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture du bâtiment dont elles délimitent la parcelle, et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent : hauteur matériaux, ... La clôture en limite du domaine public sera constituée d'une haie vive ou bocagère d'essences locales doublées éventuellement par un grillage de même hauteur et de couleur sombre. Tout autre clôture est interdite.

### **Façades et matériaux :**

Il est imposé la conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) et notamment à l'occasion de travaux de ravalement.

Dans le cas d'une rénovation, il est demandé la conservation des ouvertures suivant les proportions, formes et dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façades ; des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Pour les nouvelles constructions, les ouvertures seront en harmonie (mêmes proportions et mêmes rythmes de façade) avec celles des maisons voisines (si elles sont d'origine minière). Cette prescription est surtout à privilégier dans le cas d'une construction ponctuelle en « dent creuse » afin de ne pas rompre l'homogénéité architecturale.

Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus et le parcellaire devra être respecté.

Sont interdits : le recouvrement des décors et façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, ...), l'utilisation de matériaux d'imitation, de matériaux de fortune.

#### **Toitures et aspect des couvertures :**

L'emploi en couverture de matériaux précaires de type tôle sidérurgiques, plaques en ciment tôles plastiques, ... est interdit.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être composés de 2 pans, avec une orientation du faitage parallèle à la rue. Elles pourront se terminer en demi-croupe.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles mécaniques à emboîtement de terre-cuite, petit moule (20 au m<sup>2</sup> au minimum) à cornet rond de type panne du Nord-monopole et dans la gamme de couleur rouge-orangé non vieilles et non vernies.

Les toitures auront des pentes minimums de 45° par rapport à l'horizontale.

#### **Ouvertures**

De manière générales, les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum hauteur une fois et demi la largeur.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Toute nouvelle construction aura des baies en harmonie (même proportions, même rythme de façade avec celles des maisons voisines si elles sont d'origine minière.

#### **Annexes**

De manière générales, les annexes non accolées, les citernes, les containers et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

### **Article UB 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement par logement, garage compris (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Pour les opérations d'ensemble, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 5 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Il doit être prévu une aire de stationnement pour les cycles.

Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m<sup>2</sup>, à usage de commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois. Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions sont adaptées à l'activité doivent être prévues.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé 0,8 places de stationnement par chambre.

Pour les établissements de restauration jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle, il doit être réalisé 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Pour les constructions situées dans un rayon de 200 mètres des stations du Transport Collectif en Site Propre, les obligations en matière de stationnement sont réduites de 30% avec un minimum d'1 place de stationnement par logement.

## Article UB 13 : Espaces libres et plantations

### 1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

- Les jardins repérés doivent être préservés de toute construction principale
- Les alignements d'arbres doivent être préservés
- La végétation existante doit être maintenue

### 2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

#### a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

#### b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

## SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

### Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi Alur

### Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## Chapitre II

### Dispositions applicables à la Zone UE

#### Caractère et vocation de la zone

Cette zone couvre les établissements industriels, commerciaux et artisanaux existants. Elle est affectée à l'accueil d'activités peu nuisantes dont la présence est compatible avec le voisinage des quartiers d'habitation.

Cette zone accueille les anciens puits de mine n°7 et n°7 bis de la fosse n°7 de Bruay-la-Buissière, localisés au plan des servitudes, dans les périmètres de protection desquels l'implantation de toute construction ou ouvrage est interdit. A proximité de ces périmètres de protection, des dispositions particulières visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Il est par ailleurs, rappelé que les accès aux puits de mine doivent être préservés.

#### SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

#### RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le PPRi de la Lawe (aléa faible à moyen) ainsi que par des zones d'inondations constatée pour lesquels des dispositions constructives y sont associées.

#### REMONTEE DE NAPPES

La commune est concernée par des risques de remontée de nappe (aléa minima moyen). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

## SECTION I :

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Pour la destination « commerce et activités de services » : les hébergements touristiques
- Le stationnement isolé de caravane.

#### Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées aux installations à usage d'activités.

## SECTION II

### CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL

#### Article UE 3 : Accès et voirie

##### **1° Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les puits de mines devront rester accessibles par des poids lourds depuis la voie publique afin de permettre leur contrôle.

##### **2° Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

## Article UE 4 : Desserte par les réseaux

### L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

#### LES EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes:

- Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge,...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC

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

#### Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, 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 Béthune-Bruay.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement compétent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

#### Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1- Soit une filière dite "classique" constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception);
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif compétent.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif

Le service public d'assainissement non collectif compétent est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement compétent.

### **LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :**

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie,...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **LES EAUX PLUVIALES :**

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

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

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

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

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

### **Article UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi Alur

### **Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent être implantées soit le long de l'emprise publique ou en recul minimal de 1m par rapport à l'alignement.

En cas de recul par rapport à l'alignement, la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont implantées à l'alignement ou en recul minimal d'un mètre

### **Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans les autres cas, les constructions ne peuvent pas être implantées sur les limites de zones ou les limites séparatives. La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

### **Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière

### **Article UE 10 : Hauteur des constructions**

#### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

### **HAUTEUR ABSOLUE**

A l'exception du silo à grain, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage de la toiture, mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes, etc.).

### **Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'aménagement et l'extension dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## **Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **ASPECT GENERAL**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit
- Les teintes vives en parements extérieurs

### **PAREMENTS EXTERIEURS**

Les soubassements, murs des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions, des annexes et garages doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

### **CLOTURES**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Lorsqu'elles jouxtent des espaces non plantés, les clôtures seront toujours accompagnées d'un support végétal dense.

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.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

## **Article UE 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article UE 13 : Espaces libres et plantations**

### **PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations de haute tige en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les aires de stockage en plein air et dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers doivent être masqués par de haies vives doublées éventuellement par des rideaux d'arbres dont la hauteur doit atteindre le point le plus haut des matériaux.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES**

## **Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi Alur

## **Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## Chapitre III

### Dispositions applicables au secteur UEa

#### Caractère et vocation de la zone

Sa vocation est économique. Cette zone intercommunale est dédiée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales et de services dont la présence est compatible avec le voisinage des quartiers d'habitation.

#### SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article UEa 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Pour la destination "commerce et activités de services" : les hébergements touristiques.

#### **Article UEa 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activités implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées aux installations à usage d'activités.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article UEa 3 : Accès et voiries

##### 1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire directement par une façade sur rue.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

##### 2°/ Desserte par la voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Article UEa 4 : Desserte par les réseaux

##### L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

##### LES EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes:

- Les eaux ménagères sont celle issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge,...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC

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

##### Dans les zones d'assainissement collectif

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, 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 Béthune-Bruay.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement compétent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

#### **Dans les zones d'assainissement non collectif :**

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents:

- 1- Soit une filière dite "classique" constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception);
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif compétent.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif

Le service public d'assainissement non collectif compétent est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement compétent.

#### **LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :**

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie,...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **LES EAUX PLUVIALES :**

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

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

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

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

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

## **Article UEa 5 : Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi Alur

## **Article UEa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**Les constructions sont implantées soit :**

- le long de la voie de desserte principale du parc d'activités avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement, 70% de la façade sur rue devra respecter strictement ce recul de 5 m

- le long de la voie de desserte secondaire : implantation en recul de 2 mètres au moins par rapport à l'alignement
- le long de la RD 301 : implantation en recul de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement.

### Article UEa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction ou de l'installation projetée n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ), sauf quand la limite séparative constitue en même temps une limite avec une zone UB ou Nj, où cette différence de niveau ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Dans tous les cas, cette distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

### Article UEa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article UEa 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière

### Article UEa 10 : Hauteur des constructions

#### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES**

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

#### **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîçage de la toiture ou à l'acrotère haut, mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes, etc.).

#### **EXEMPTIONS**

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'aménagement et l'extension dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

### Article UEa 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### **ASPECT GENERAL**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que plaques de bétons, parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre, ciment moulé, etc. ;
- Les teintes vives en parements extérieurs sauf pour des éléments ponctuels tels que huisseries, fermetures, menuiseries, auvents, etc.

### **VOLUMES ET PERCEMENTS**

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

### **TERRASSEMENTS**

Les buttes de terres artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont à proscrire.

### **CLOTURES**

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles seront de type grillage soudé ou de type barreaudage obligatoirement doublées par une haie vive associant plusieurs essences locales.

Les portillons, portails et leurs éventuels murets adossés sont de même hauteur que les clôtures

**Sont interdits** : Les grillages tressés, les murs bahuts.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être intégrés à la construction à défaut, traités en harmonie avec la clôture.

## **Article UEa 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article UEa 13 : Espaces libres et plantations**

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

### **PROTECTION DES PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations similaires en nombre ou linéaire équivalent de préférence d'espèces locales.

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Les espaces verts devront être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de leur superficie. Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées. Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant pour cette raison déconseillés.

**SECTION III**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**  
**PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES**

**Article UEa 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi Alur

**Article UEa 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UEa 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- **La zone 1AU** caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.

## Chapitre I

### Dispositions applicables à la Zone 1AU

#### Caractère et vocation de la Zone

Cette zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée, est réservée à l'urbanisation à court terme. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements, compatibles avec cet usage, qui y sont liés.

Certaines opérations peuvent y être autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement, et de Programmation qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Certains secteurs sont soumis au PPRI (aléa faible).

#### SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

#### RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le PPRI de la Lawe (aléa faible à moyen) ainsi que par des zones d'inondations constatée pour lesquels des dispositions constructives y sont associées.

#### REMONTEE DE NAPPES

La commune est concernée par des risques de remontée de nappe (aléa minima moyen). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Pour la destination "autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire" : l'industrie, l'entrepôt,
- Pour la destination commerce et activités de service" : l'artisanat, commerce de gros, hébergements touristiques
- Le stationnement isolé de caravane.

#### Article 1AU 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouvert à l'urbanisation, l'ensemble des projets situé dans la sous zone 1AU sera **soumis aux orientations d'aménagement et à un phasage.**

Les constructions autorisées ne doivent pas provoquer de nuisances.

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de bureaux à condition de faire partie intégrante d'une habitation.

##### Dans les secteurs de risque d'inondation indiqués au plan de zonage :

Aléas / Enjeux	Fort (H>1.00m)		Moyen (0,5m<H<1m)		Faible (H inconnue ou H<0,5m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec <b>surface de plancher</b> créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + <b>1,00m si la hauteur n'est pas précisée.</b>	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + <b>1,00m si la hauteur n'est pas précisée.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>premier niveau d'habitation ou de surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + <b>1,00m si la hauteur n'est pas précisée.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + <b>1,00m si la hauteur n'est pas précisée.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>premier niveau d'habitation ou de surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + <b>20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + <b>20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.
Zone non urbanisée	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante : → prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm					

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1AU 3 : Accès et voirie

##### 3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

##### 3.2. Desserte par la voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voiries auront une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

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

#### Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

##### LES EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes:

- Les eaux ménagères sont celle issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC

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

##### Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, 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 Béthune-Bruay.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et régie par le propriétaire au service assainissement compétent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

#### **LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :**

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie,...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **LES EAUX PLUVIALES :**

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

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

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

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

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

**DECHETS :**

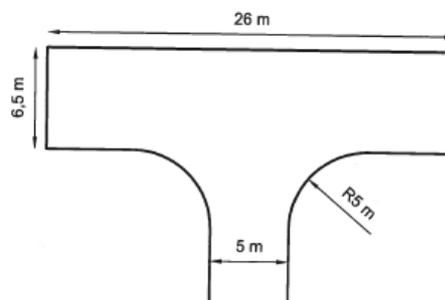
Les conditions minimales pour effectuer une collecte des bacs roulants en porte à porte sont les suivantes :

- La voirie doit être conçue pour supporter des camions de 30 tonnes en charge
  - La voirie doit avoir une largeur de 5 mètres minimum
  - Les camions ne peuvent accéder et quitter la voie qu'en marche normale (marche avant).
- Si la voie est en impasse, la collecte ne sera effectuée en porte à porte qu'à condition qu'une aire de manœuvre ou de retournement soit réalisée conformément aux schémas ci-joints.

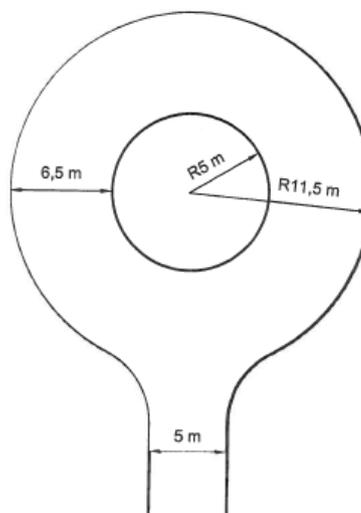
**Schéma des différentes manoeuvres des véhicules de collecte**

Les dimensions indiquées sur le plan ne prennent en compte que la zone de circulation (hors trottoirs, espaces verts, ...)

Manoeuvre en "T" (angle courbe)



Aire de retournement circulaire



## Article 1AU 5 : Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi Alur

## Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

### Pour les constructions dans le périmètre patrimonial de l'Unesco :

Pour préserver la morphologie originale des cités minières, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi les constructions situées sur des terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon les reculs différents, une implantation en harmonie avec lune des constructions peut être imposée.

Dans le cas où les deux constructions voisines les plus proches ne sont pas d'origine minière, un alignement moyen sera recherché.

D'une manière générale, les annexes, extensions et dépendances doivent être peu visibles depuis le domaine public. Elles ne doivent pas être implantées avec une marge de recul inférieure à celle de la construction principale

## Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Le R151-21 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

### 1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

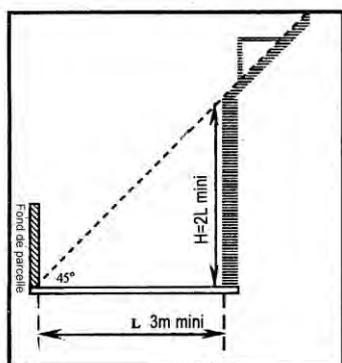
#### a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

**b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

### 2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

### Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article 1AU 9 : Emprise au sol

Néant.

### Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel à l'aplomb du faitage, ne doit pas excéder **12.00 m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus). Un seul niveau de comble est admis.

### Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

#### **Pour les zones 1AU à proximité des bâtiments protégés au titre de l'UNESCO**

Les constructions neuves ne doivent pas nuire, par leur situation, leur volume ou leur aspect, aux bâtiments protégés au titre de l'Unesco. Elles ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux, paysagers et urbanistiques de ces ensembles repérés au plan de zonage.

#### **Les clôtures**

##### **Nature et aspect extérieurs des clôtures**

**Sur rue** : Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées

- soit de haies vives,
- soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut doublées d'une haie végétale.

Pour les habitations, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 0.50 mètre maximum pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Pour les autres occupations, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

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

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

#### **Sur les autres limites :**

Sur une profondeur de 6 mètres à compter de la rue, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 0.50 mètre maximum pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. Au delà, les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

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

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

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

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.

## Les Bâtiments protégés au titre de l'UNESCO et dans le périmètre Unesco

Les constructions neuves ne doivent pas nuire, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou leur aspect, à l'environnement urbain immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent. Elles ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux, paysagers et urbanistiques des entités paysagères auxquelles elles appartiennent ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : une adaptation au sol soigneusement traitée, leurs dimensions et la composition de leurs volumes, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ainsi que le rythme et la proportion des ouvertures.

L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte du niveau des égouts et des étages. Le respect des données dominantes sur la rue sur laquelle s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faitage, aspect des parements...).

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux des édifices identifiés est obligatoire.

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extrarégionales sont interdites (bacons savoyards, tour périgourdine, outeaux, ...)

L'emploi de matériaux factices ou d'imitation, les matériaux de type plastique, composite de toute nature est interdit

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture du bâtiment dont elles délimitent la parcelle, et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent : hauteur matériaux, ... La clôture en limite du domaine public sera constituée d'une haie vive ou bocagère d'essences locales doublées éventuellement par un grillage de même hauteur et de couleur sombre. Tout autre clôture est interdite.

### **Façades et matériaux :**

Il est imposé la conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) et notamment à l'occasion de travaux de ravalement.

Dans le cas d'une rénovation, il est demandé la conservation des ouvertures suivant les proportions, formes et dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façades ; des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Pour les nouvelles constructions, les ouvertures seront en harmonie (mêmes proportions et mêmes rythmes de façade) avec celles des maisons voisines (si elles sont d'origine minière). Cette prescription est surtout à privilégier dans le cas d'une construction ponctuelle en « dent creuse » afin de ne pas rompre l'homogénéité architecturale.

Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus et le parcellaire devra être respecté.

Sont interdits : le recouvrement des décors et façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, ...), l'utilisation de matériaux d'imitation, de matériaux de fortune.

**Toitures et aspect des couvertures :**

L'emploi en couverture de matériaux précaires de type tôle sidérurgiques, plaques en ciment tôles plastiques, ... est interdit.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être composés de 2 pans, avec une orientation du faîtage parallèle à la rue. Elles pourront se terminer en demi-croupe.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles mécaniques à emboîtement de terre-cuite, petit moule (20 au m<sup>2</sup> au minimum) à cornet rond de type panne du Nord-monopole et dans la gamme de couleur rouge-orangé non vieilles et non vernies.

Les toitures auront des pentes minimums de 45° par rapport à l'horizontale.

**Ouvertures**

De manière générales, les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum hauteur une fois et demi la largeur.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Toute nouvelle construction aura des baies en harmonie (même proportions, même rythme de façade avec celles des maisons voisines si elles sont d'origine minière.

**Annexes**

De manière générales, les annexes non accolées, les citernes, les containers et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis des voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

**Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions situées dans un rayon de 200 mètres des stations du Transport Collectif en Site Propre, les obligations en matière de stationnement sont réduites de 30% avec un minimum d'1 place de stationnement par logement.

**Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations****Réglementation des espaces libres et plantations**

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 30% de de la superficie de l'unité foncière.

**a) Jardins privés**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

**b) Haies**

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

**c) Abords des aires de stationnement**

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

**SECTION III  
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL  
PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES**

**Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi Alur

**Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux permettant le déploiement de la fibre optique.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

# Chapitre I

## Règlement applicable à la Zone A

### Caractère de la zone

La zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Certains secteurs sont concernés par le PPRi (aléa faible)

### SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

### CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

### CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

### RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le PPRi de la Lawe (aléa faible à moyen) ainsi que par des zones d'inondations constatée pour lesquels des dispositions constructives y sont associées.

### REMONTEE DE NAPPES

La commune est concernée par des risques de remontée de nappe (aléa minima moyen). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles précisées à l'article 2:**

**Dans les secteurs de ruissellement indiqués au plan de zonage**, Toutes constructions, exhaussements et affouillements des sols, sous-sols et caves, travaux et installations de quelque nature qu'ils soient, sont interdits.

De plus, l'imperméabilisation des chemins existants et la construction de routes dans l'axe des thalwegs sont interdites (sauf mise en place de dispositifs de tamponnement et production d'une étude justificative de non aggravation des risques par ailleurs).

#### **Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises**

**Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- Le changement de destination des constructions agricoles à vocation artisanale,
- L'extension de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière sont autorisées. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 40m<sup>2</sup>.
- Les exploitations agricoles
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire les cavaliers, les haies, boisements et talus préservés en vertu du L151-23° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.

**Dans les secteurs de risque d'inondation indiqués au plan de zonage :**

Aléas / Enjeux	Fort (H>1.00m)		Moyen (0,5m<H<1m)		Faible (H inconnue ou H<0,5m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec <b>surface de plancher</b> créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + <b>1,00m si la hauteur n'est pas précisée.</b>	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + <b>1,00m si la hauteur n'est pas précisée.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>premier niveau d'habitation ou de surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + <b>1,00m si la hauteur n'est pas précisée.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + <b>1,00m si la hauteur n'est pas précisée.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>premier niveau d'habitation ou de surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + <b>50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de <b>surface de plancher</b> au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + <b>50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue.</b> → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.
Zone non urbanisée	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante : → prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm					

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article A 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les chemins et sentiers identifiés au rapport de présentation et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non-accessibilité aux véhicules motorisés...).

## **Article A 4 : Desserte en eau et assainissement**

### **L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

#### **LES EAUX USEES DOMESTIQUES**

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes:

- Les eaux ménagères sont celle issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge,...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC

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

#### **Dans les zones d'assainissement collectif :**

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, 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 Béthune-Bruay.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement compétent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

#### **Dans les zones d'assainissement non collectif :**

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents:

- 1- Soit une filière dite "classique" constitués d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception);
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif compétent.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif compétent est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement compétent.

#### **LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :**

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie,...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **LES EAUX PLUVIALES :**

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

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

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

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

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

### Article A 5 : Caractéristique des terrains

Supprimé par la loi Alur

### Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies existantes ou prévues. Ceci ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou équipements publics et aux habitations qui peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1 mètre.

### Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, il doit prendre un recul de 3 mètres au moins. Dans le cas de logements existants, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant peuvent être édifiés dans le prolongement du bâtiment existant.

### Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

### Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions est limitée à **10.00 mètres au faitage**. Un seul niveau de comble est admis. Les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent en aucun cas être surélevées. La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres à l'égout.

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à **15.00 mètres au faitage**.

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

**Article A 11 : Aspect extérieur**

**I - Généralités**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'appliquent (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère agricole de la zone et prendre en compte les éventuelles constructions avoisinantes afin d'établir un dialogue harmonieux, sans facticité pour autant.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doit être adapté au paysage rural.

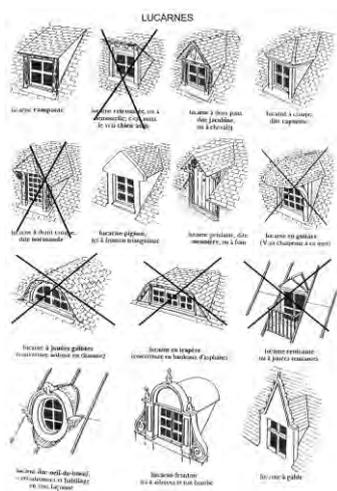
**II - La Forme**

**Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.**

**1) Les toitures**

**Règle générale :** Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle.

On admettra d'autres formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.



**2) Les ouvertures**

**Ouvertures en toitures**

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'occultation seront installés à l'intérieur de la construction

On doit se reporter aux lucarnes présentées sur le document ci-joint. Les lucarnes rampantes dont les jouées sont inclinées ou courbes sont interdites.

**III – Aspect et couleurs**

**1) Les toitures**

**a) Pour les constructions à usage d'habitation :**

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

**b) Pour les constructions à usage agricole :**

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

## **2) les façades**

### **a) pour les constructions à usage d'habitation :**

- Aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec du ou des même(s) matériaux que la construction principale ou avec des matériaux en relation avec la construction principale.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières. **Le blanc est proscrit.**

### **b) pour les constructions à usage agricole :**

Les installations agricoles reflèteront autant que possible leur mode constructif : ossature métallique ou charpente apparente, remplissage en bois, ... et rechercheront la sobriété et l'insertion paysagère à travers une expression contemporaine.

On doit utiliser des couleurs en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel. On peut utiliser des palettes de couleurs variées, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. **Le blanc est proscrit.**

## **IV - Les clôtures**

Les clôtures seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenus ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage.

### **Article A 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

#### **1) Protection des espaces boisés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Les haies préservées au titre du L151-19 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

## **2) Réglementation des espaces libres et plantations**

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

### **a) Jardins privés**

Le traitement de ces surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

### **b) Haies et clôtures végétales**

Les haies et clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement du territoire et du paysage et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

### **c) Les aires de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent présenter un programme de paysagement et être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Dans le secteur agricole et autour des constructions, on pourra créer notamment un écran boisé avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES**

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi Alur

### **Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux «naturels» et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N comporte :

- un secteur Nzh à vocation de zone à dominante humide

# Chapitre I

## Dispositions applicables à la Zone N

### Caractère et vocation de la zone

Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers ainsi que des secteurs de vallées humides ou soumis à des risques d'inondation.

La zone N comporte :

- un secteur Ns relatif au projet de restructuration de la fosse 7
  - un secteur NzH à vocation de zone à dominante humide
- Certains secteurs avec l'indice "i" sont concernés par le PPRi (aléa faible)

### SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

### CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

### CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

### RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le PPRi de la Lawe (aléa faible à moyen) ainsi que par des zones d'inondations constatées pour lesquels des dispositions constructives y sont associées.

### REMONTEE DE NAPPES

La commune est concernée par des risques de remontée de nappe (aléa minima moyen). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites toutes les occupations des sols sauf celles précisées à l'article 2**

**Dans les secteurs de risque d'inondation indiqués au plan de zonage :**

Aléas / Enjeux	Fort (H>1.00m)		Moyen (0,5m<H<1m)		Faible (H inconnue ou H<0,5m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.
Zone non urbanisée	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante : → prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm					

### Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les exploitations agricoles et forestières à condition d'être compatibles avec la qualité de sites et paysages
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'extension de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, sur la même unité foncière sont autorisées. Il est permis d'augmenter la surface de plancher existante de 30% dans la limite d'une surface d'extension de 40m<sup>2</sup>.
- Les secteurs avec l'indice "i" sont soumis à leurs disposition propre sous réserve du PPRi

#### **Dispositions particulières :**

- **En secteur Nzh**, tout type de constructions autres que les équipements d'intérêt collectif et services publics sont interdits. Les aménagements ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide.

- **En secteur Ns**, sont seulement admis les équipements d'intérêt collectif et services publics (équipements sportifs, de loisirs, culturels).

## SECTION II

### CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL

#### Article N 3 : Accès et voirie

##### ACCES

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les puits de mines devront rester accessibles par des poids lourds depuis la voie publique afin de permettre leur contrôle.

##### DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Article N 4 : Desserte par les réseaux

##### L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

##### LES EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes:

- Les eaux ménagères sont celle issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge,...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC

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

##### Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, 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 Béthune-Bruay.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement compétent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

#### **Dans les zones d'assainissement non collectif :**

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents:

- 1- Soit une filière dite "classique" constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception);
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : [www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.gouv.fr)

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif compétent.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif compétent est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement compétent.

#### **LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :**

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie,...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## LES EAUX PLUVIALES :

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

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

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

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

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

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

## Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Alur

## Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public, soit à la limite d'emprise publique ou privée,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'1 mètre.

La construction en prolongement dans l'alignement de bâtiments existants est permise.

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

## Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### IMPLANTATION SUR LES LIMITES DE ZONES ET LES LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zones ou les limites séparatives sauf les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites de zones et des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2 L$ ).

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m, sauf en limite de zone UA, UB et 1AU où cette distance d'éloignement est portée à 10 m.

## Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 20% de la superficie de l'unité foncière

## Article N 10 : Hauteur des constructions

Pour les constructions agricoles, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage de la toiture, mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ainsi que les extensions est limitée à **10.00 mètres au faîtage**. Un seul niveau de comble est admis. Les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent en aucun cas être surélevées. La hauteur des annexes est limitée à 3.50 mètres à l'égout.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'aménagement et l'extension dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

## Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ASPECT GENERAL

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Une adaptation au sol soigneusement traitée ;
- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes ;
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux ;
- Le rythme et la proportion des ouvertures ;
- L'harmonie des couleurs.

**Sont interdits :**

- L'aspect fibrociment ainsi que les matériaux de couverture ondulés tels que tôles ondulées galvanisées, métalliques ou plastiques pour les bâtiments à usage d'habitation et d'annexes ;
- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que plaques de béton, parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre, ciment moulé, etc. ;
- Les teintes vives en parements extérieurs

### **TERRASSEMENTS**

Les buttes de terres artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### **CLOTURES**

Les clôtures sont obligatoirement végétales

Elles seront d'une hauteur maximale sur rue de 1.50 mètre.

Toutefois, l'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierres ou de briques de qualité d'une hauteur supérieure sont admis.

Le grillage est interdit sauf s'il est doublé d'une haie vive

Les clôtures sur limites séparatives doivent être d'une hauteur maximale de 2,00 m. 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.

**En secteur Nzh**, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et le plus transparents possible.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

## **Article N 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article N 13 : Espaces libres et plantations**

### **1) Protection des espaces boisés classés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Les haies préservées au titre du L151-23 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Ne nécessitent pas de déclaration préalable : les interventions d'entretien, d'élagage, de recepage nécessaires à la gestion des accotements de la route et l'abattage des arbres de haute tige en cas de danger avéré ou de fin de vie des sujets.

## 2) Réglementation des espaces libres et plantations

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

Les haies végétales participent à un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales. Pour les essences autorisées, on se référera à la palette végétale jointe en annexe.

**De façon générale, toute la végétation existante sur le terrain doit être conservée au maximum.**

### SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

#### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi Alur

#### **Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

ANNEXES  
À caractère informatif

## GLOSSAIRE

## A

### **Affouillements du sol**

Extraction de terrain supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussements directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

**Alignement** : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

**A l'aplomb** : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

### **Amélioration/Extension des constructions existantes**

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

**Annexe** : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc., sont considérés comme des annexes.

**Appentis** : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur une construction plus haute.

**Arbre de haute tige** : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

**Au droit de** : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

**Au nu de** : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ; **au même nu** : se dit de plusieurs parties d'élévation comprises dans le même plan (voir aussi "nu").

## B

**Baie** : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...,

**Balcon** : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

## C

**Chaussée** : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

**Comble** : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

## D

**Desserte d'un terrain** : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

**Destination** : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 5 destinations :

### La destination Habitation qui comprend

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- **Hébergement** :

### La destination commerce et activités de services qui comprend

- **Hébergement hôtelier et touristique** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- **Commerce de détail et de gros** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
- **Artisanat** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Restauration**
- **Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle**
- **Cinéma**

### La destination autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

- **Bureau** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits

- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Centre de congrès et d'exposition**

**La destination Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies collectives (accueillant au moins 3 enfants)
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé avec hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de courts et moyens séjours, résidences médicalisées ;
- Les établissements publics d'action sociale ;
- Les établissements publics culturels et les salles de spectacle publiques spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les locaux exclusivement réservés à la pratique du culte ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

**La destination Exploitation agricole ou forestière**

**Destination principale** : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

**Division de propriété** : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

## **E**

**Egout de toiture** : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

**Embrasure** : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),...

Ne sont pas comptabilisés les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

**Étage** : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

### **Espaces verts et espaces libres**

**Les surfaces perméables** peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

**Les espaces libres de pleine terre** présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur excède 2 mètres

## **F**

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

## **H**

### **Hauteur des constructions** :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

## **L**

**Limite séparative** : ligne commune à deux propriétés privées

**Limite séparative latérale** : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

**Limite de fond de parcelle** : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

**Lucarne** : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

## M

**Modénature** : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

**Mur bahut** : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...);

## N

**Nu** : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

**Niveau** : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

## O

**Opérations d'aménagement d'ensemble** :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

## P

**Pan coupé** : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

**Pièce principale** : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

**Pièce secondaire** : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

**Pleine terre** : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

**Propriété** : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

## R

**R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**R151-21** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## S

**Secteur** : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

**Servitudes d'utilité publique** : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

**Sol naturel avant travaux** : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

**Soubassement** : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

**Souche** : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

**Surface perméable** : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

**Surplomb** : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

## T

**Terrain** : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

**Terrain ou unité foncière** :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

## U

**Unité foncière** : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

## V

**Voie (sens général)** :

"Peuvent être considérés comme voie

a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques

b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :

i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale

ii. Voies à conserver, créer ou modifier

iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement

iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir

c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

**Voie en impasse**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

## Z

**Zonage** : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A...).

**Remarque** : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

**Zone** :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

## **Recommandations paysagères COMMUNE DE HOUDAIN**

Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier 3 grandes entités paysagères s'appuyant sur la topographie. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Le plateau Nord/Est : paysage agricole et urbain,
- Le versant escarpé de la Brette : paysage urbain, forestier et de prairies,
- Le plateau artésien et ses fonds de vallées (Rivière de la Brette et de la Lawe).

Dans cette logique, nous proposons de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces trois grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Nous proposons de favoriser les haies bocagères sur le plateau agricole. Ces haies participeront à la reconstitution de la couronne végétale.
- Encourager une palette végétale au registre humide et rural dans les fonds de vallées.
- Nous proposerons des essences végétales au caractère forestier sur les versants escarpés de la Brette.

## Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes et nous recommandons d'exclure de planter des essences non locales (thuyas, ...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

### **ENTITE 1 – Le plateau Nord/Est : paysage agricole et urbain**

#### **HAIES BOCAGERES**

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés :

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| - Aubépines        | Crataegus x monogyna |
| - Prunellier       | Prunus spinosa       |
| - Erable champêtre | Acer campestris      |
| - Quercus robur    | Chêne pédonculé      |
| - Noisetiers       | Corylus avellana     |

#### **ARBRES ISOLES / ARBRES D'ALIGNEMENTS**

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| - Erable champêtre | Acer campestris  |
| - Quercus robur    | Chêne pédonculé  |
| - Noisetiers       | Corylus avellana |
| - Aulne            | Alnus cordata    |
| - Acer negundo     |                  |
| - Amélanchier      |                  |
| - Poirier à fleur  | Pyrus            |
| - Pommier à fleur  | Malus            |

**ENTITE 2 – Le versant escarpé de la Brette : paysage urbain, forestier et de prairies**

Ces essences doivent accompagner les essences implantées dans la couronne végétale (ambiance bocagère).

Les haies bocagères seront variées, caduques et mélangées. On trouvera des arbres de haut jet tous les 9 m et des arbustes en touffes ou cépées tous les mètres (Noisetiers, ...) et en formes libres. Entre les prairies et chemins, il est préférable de proposer des haies structurées (1.5m de hauteur) afin de maintenir une vue sur les prairies (identité de la commune). Ces haies seront accompagnées d'essences supportant la taille (aubépines, charmes, hêtres, ...). Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés :

**ARBRES**

- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| - Quercus robur    | Chêne pédonculé  |
| - Erable champêtre | Acer campestris  |
| - Fagus sylvatica  | Hêtre            |
| - Tilia            | Tilleul          |
| - Carpinus betulus | Charme           |
| - Erable plane     | Acer platanoïdes |

**ARBUSTES**

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| - Aubépines        | Crataegus x monogyna |
| - Prunellier       | Prunus spinosa       |
| - Erable champêtre | Acer campestris      |
| - Charmes          | Carpinus betulus     |
| - Chèvrefeuille    | Lonicera nitida      |
| - Lierres          | Hedera hélix         |
| - Houx             | Ilex aquifolium      |
| - Noisetiers       | Corylus avellana     |
| - Troëne           | Ligustrum vulgare    |

**ENTITE 3 – Le plateau artésien et ses fonds de vallées (Rivière de la Brette et de la Lawe)**

## LES HAIES NATURELLES

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans le fond de vallée de la Lawe. Nous proposons un registre végétal humide pouvant structurer les espaces publics de la ville de cette entité :

### ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- Quercus palustris                      Chêne pédonculé ou sessile
- Salix alba                                 Saule (Forme naturelle ou têtard)
- Alnus glutinosa                         Aulne

### ARBUSTES

- Aubépines                                 Crataegus x monogyna
- Prunellier                                 Prunus spinosa
- Erable champêtre                        Acer campestre
- Chèvrefeuille                             Lonicera nitida
- Noisetiers                                 Corylus avellana
- Troëne                                     Ligustrum vulgare
- Salix                                         Saule

## LES JARDINS PRIVES

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural des lieux (essences locales). Le jardin participe à la lecture urbaine des villes minières. Il est donc important de les maintenir et les valoriser.

### Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Laissant passer le regard, elle participe entièrement à la qualité des espaces publics. Cependant, le jardin dans les cités minières propose un registre différent. En effet, les limites de ces jardins sont majoritairement marquées par une lisse basse en béton. Nous préconisons une limite sans haies afin que le jardin participe entièrement aux espaces publics. Dans le cas, où la haie est présente, elle ne devra pas excéder 1.2m de hauteur.

Il est possible de planter des vivaces, rosiers, ... dans les jardins afin d'animer ceux-ci.

- *Carpinus betulus* Charmes
- Troëne *Ligustrum vulgare*
- *Lonicera* *Lonicera nitida*
- Hêtre *Fagus sylvatica*
- Buis *Buxus sempervirens*

## ARBRES ISOLEES

- *Malus sylvestris* Pommier sauvage
- *Pyrus* Poiriers
- *Amélanchier lamarckii* Amélanchier
- *Acacia*
- *Sophora japonica* Sophora

## ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage. Il est aussi possible de trouver cette liste dans les jardins des cités minières :

- Prunellier *Prunus spinosa*
- *Rosa rugosa* Rosiers sauvages
- Roisiers
- Erable champêtre *Acer campestre*
- Chèvrefeuille *Lonicera nitida*
- Clématite
- Viorne obier *Viburnum opulus*
- Houx *Ilex aquifolium*
- Noisetiers *Corylus avellana*
- Troëne *Ligustrum vulgare*
- Sureau *Syringa vulgaris*

- Fusain d'Europe                      Euonymus europaeus
- Seringat                                Philadelphus
- Geranium vivaces

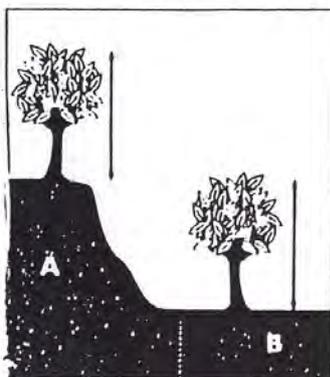
## LES PLANTATIONS

### Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'émonner régulièrement à cette hauteur.

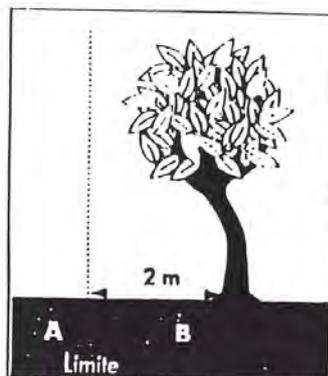
**COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ?** La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.



Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

**COMMENT CALCULER LA DISTANCE.** Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas

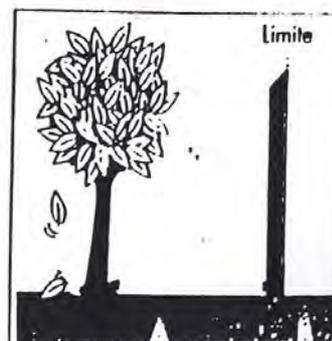
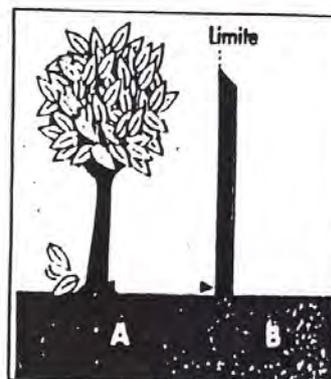
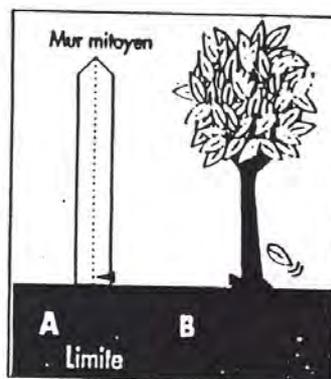


de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;  
– du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon

chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



**INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE**

Le propos ici consiste à indiquer les principes en vertu desquels s'établit l'analyse des projets par le Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Sur la méthode d'approche générale, comprenant l'établissement d'un programme d'opération (à partir du diagnostic de l'environnement existant, du pré-programme fonctionnel, de l'estimation des contraintes etc.) jusqu'au projet, un document général doit être finalisé à la Chambre régionale d'agriculture pour la fin 2001.

**1 le contexte**

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront **isolés** et la plupart seront en **interaction** avec un environnement, naturel et bâti, existant.

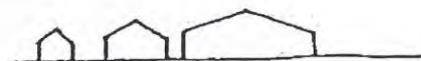
⇒ **isolée**, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.

En général, une construction frustrée aura tendance à être perçue comme élément parasitant le paysage : pylône radiotéléphonique ; hangar parallélépipédique en tôle, élevage avicole...

Parce qu'ils auront été traités avec une valeur esthétique ajoutée, les bâtiments isolés peuvent être perçus favorablement : certains châteaux d'eau, silos et ouvrages d'art...

⇒ en **interaction**, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc .

- rapport d'échelle (taille de la construction comparée aux bâtiments voisins)
- rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...)
- rapport de matériaux, de couleur, de texture



→ Le schéma montre par exemple la difficile juxtaposition entre des maisons et granges anciennes (6 à 7 m de large), les hangars ordinaires (10 à 15 m), les bâtiments d'élevage (20 à 40 m).

Parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes (la ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable), la contrainte d'insertion dans le paysage doit pas être comprise **non comme un surcoût**, mais comme un **élément du programme d'opération** à part entière.

Comme il est impossible de reproduire des constructions anciennes, le choix de l'implantation est essentiel et ne doit pas être simplement déterminé par l'opportunité foncière propre.

**Rapport au territoire du village**



*Il convient d'implanter le bâtiment en fonction de son rapport aux autres parties urbanisées de la commune, en évitant les terrains trop en vue, car un bâtiment viendrait occulter la vue sur le bourg. On disposera donc le bâtiment un peu à l'écart.*

*Il est demandé, par ailleurs, de respecter les modalités d'implantation par rapport aux voies*



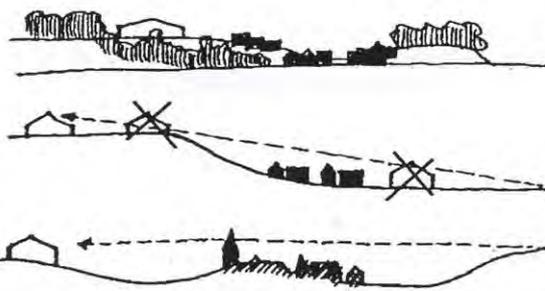
**Rapport à la structure du village**



*Dans un village composé de maison ordinaires et de granges, l'intrusion d'un bâtiment aux formes et aux matériaux très différents est traumatisant pour le paysage bâti de la commune. (Bouquemaison)*

**INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE**

**Rapport au relief**



\* dans certains cas, les propositions d'implantation doivent être refusées car ne respectant pas le site du village (ici, bâtiment sur le plateau, village dans le vallon).

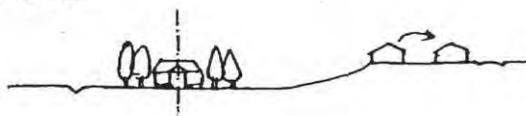
\* il faut donc analyser l'impact du projet par rapport au paysage existant pour éviter des implantations dévalorisantes, comme, par exemple, devant le village situé dans le vallon, ou juste sur la ligne de crête entre coteau et plateau. (Saisseval) Même sur le plateau, le projet peut s'avérer difficile à admettre

\* dans un paysage au relief naturel marqué, il faut analyser le projet depuis tous les points de vues qui permettront de voir ensemble le futur bâtiment et le village, le monument, ou l'élément remarquable existant. (Bouchon)

**Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage**



^ Dans ce cas, le village est composé à partir de l'axe principal du château. L'implantation d'un premier bâtiment (en noir) était difficile pour le village car disposé devant lui, mais restait acceptable vu depuis le monument. En revanche, le triplement du volume bâti est venu occulter complètement la perspective principale du château et l'axe du village. (Hénencourt)

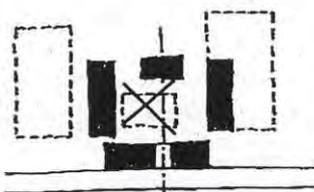


^ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château. La grande façade du bâtiment d'élevage, vu rapidement le long de la route, ne pose aucun problème de paysage, alors qu'elle aurait gâché la promenade en fond de vallée. (Remiencourt).

Le soubassement du bâtiment, en éléments de béton insérés dans la structure en métal, soutient les terres le long de la route



**Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation**



\* souvent, un corps de ferme présente une organisation précise, avec une cours de service, une hiérarchie et une composition des fonctions. Plutôt qu'une implantation au milieu de la cour (Moufflers), le respect de l'organisation initiale de la ferme doit être recherchée. Ce qui ne résout pas le problème du rapport d'échelle (taille, matériau, caractère et style architectural) avec les bâtiments existants.

**2 le bâtiment**

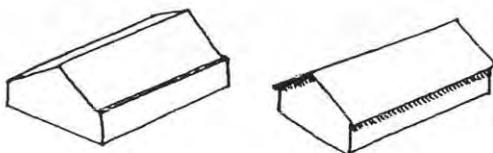
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

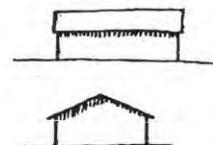


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture



\* pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit.

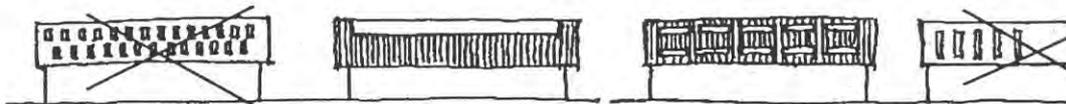


**INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE**

**la couverture**

- **matériau / couleur** : adopter des matériaux susceptibles de se patiner dans le temps :tuiles, plaques en fibro-ciment de couleur naturelle

- **dispositifs d'éclairage**



▲ la mise en place de plaques translucides en couverture contribue également à renforcer le caractère industriel et disgracieux du projet. Il est pour cela nécessaire de

composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faitage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues.

⇒ **le soubassement** : un soubassement, outre qu'il peut servir de soutènement en cas de pente du terrain, renforce le bas des murs et donne une meilleure assise visuelle au projet.

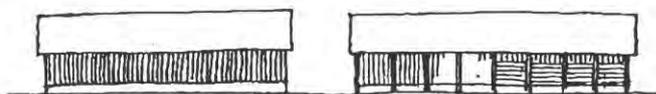
⇒ **les parements & les pignons** : scinder les surfaces par des couleurs, des poses, des matériaux différents, exprimer le rythme de la structure porteuse. Ces indications sont particulièrement utiles dans les villages, auprès des voies publiques, pour respecter l'échelle du bâti ancien (granges et maisons)



▲ la composition des façades demande une conception destinée à éviter un aspect ingrat, frustré et banal

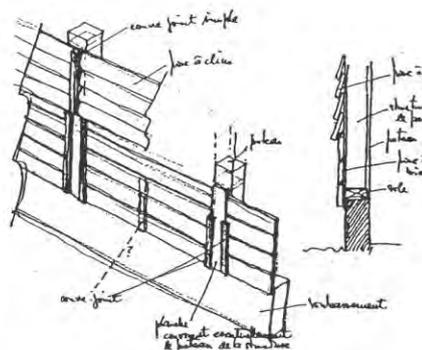
▲ ainsi, il est possible de distinguer soubassement, parements ordinaires, pignons... sur des volumes simples ou plus élaborés. Le calage des ouvertures sur des lignes de force et de composition est également souhaité.

▲ même si elle sont peu employées, d'autr volumétries pourraient être recherchées.



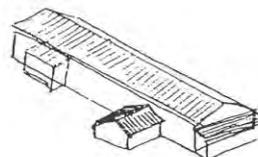
des jeux de pose des éléments de bardage et de vêtire permettent d'exprimer un rythme en façade, à l'échelle des bâtiments avoisinants.

L'intégration de menuiseries, châssis translucides, grilles de ventilation est plus aisée.



⇒ **les menuiseries** : en contraste avec les parements de couleur neutre, les portes peuvent servir à agrémenter l'aspect du bâtiment par des touches de couleur vive (ocre rouge, vert, bleu...).

⇒ **les extensions et volumes annexes** : par rapport au volume principal d'un bâtiment, les extensions ou autres parties du programme (stockage, laiterie, fumière, appentis, silos, réservoirs etc.) peuvent être traités comme des volumes rapportés qui enrichissent parfois l'aspect de l'installation.



sdan de la

**INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE**

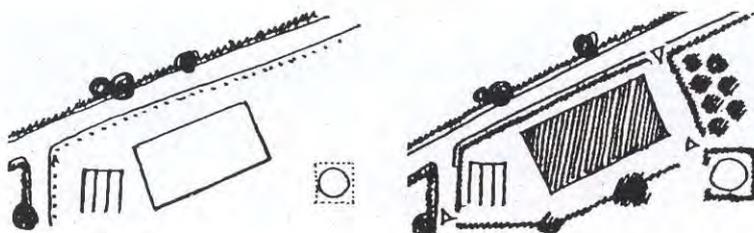
**3 les abords**

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, courtils, arbres de rapport, arbres d'ombrages...

Le Code de l'Urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère dans le contexte ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse ; toutefois, les plantations prévues aux projets ne sont généralement jamais réalisées, ce qui conduira à juger des projets autrement...

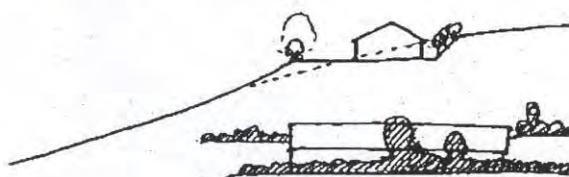
Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

- ⇒ **les haies**, pour relier des éléments du programme, délimiter des usages, composer les éléments entre eux (marquer l'entrée de la parcelle, associer la pâture aux constructions, protéger le bassin d'eau ...), enserrer les zones de stockage, les dépôts de matériels, etc.



Les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement et d'aménagement valorisant du territoire. Dans cet exemple, les haies, les arbres et le verger composent et relient les différents éléments entre eux, les replacent dans la structure du paysage (champs, pâtures limitées par des haies...).

- ⇒ **les bosquets**, pour rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment,
- ⇒ **les écrans végétaux**, pour stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop violents. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.



vue en coupe et élévation sur un bâtiment intégré à une pente forte d'un coteau. Buts recherchés du projet de plantation : stabilisation des déblais et remblais, accompagnement végétal, atténuation de la masse et de la longueur... Toutefois, souvent, les plantations ne sont pas réalisées. (Long sur Somme)

LOTISSEMENTS & PRL : NOTICE

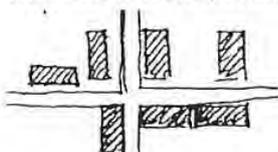
mai 2000

Paysage général

Les nouveaux lotissements et PRL doivent être conçus comme des zones urbanisées. Dans la campagne, lotissements et PRL devront ressembler ou s'inspirer de l'aspect des autres zones urbanisées ; près de bourgs ou villes déjà constitués, il conviendra de proposer une extension harmonieuse avec les quartiers d'accroche. Se rappeler notamment qu'un bourg se caractérise par une forte densité en son centre, par des constructions de moins en moins denses vers la périphérie, et par une végétation d'accompagnement des habitations (haies périphériques autour des propriétés et autour des villages : chemin du tour des haies).

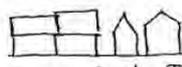
Réseau viaire

Le réseau viaire desservant les différentes parcelles doit prolonger le réseau existant, tant dans sa logique topographique (adaptation au relief et aux cours d'eau), sa morphologie (voies droites ou curves, largeurs...) que pour le maillage fait avec l'existant (prolongement de voies, raccordements, carrefours...).

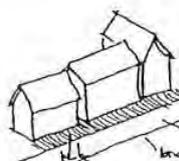


marquage des carrefours

constructions doit être diversifiée pour accroître l'intérêt du tissu bâti et pour le rendre lisible. En particulier, on cherchera à marquer les carrefours et des croisements (changements d'orientation des voies) ; à rassembler les constructions au plus près des voies.



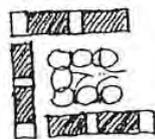
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

Dans le cas d'utilisation de plusieurs types (avec taille, épaisseur, hauteurs différentes), les implantations devront être mélangées pour panacher les modèles et complexifier le paysage bâti.

L'entrée sur le lotissement et/ou sur le PRL doit être particulièrement bien traité : constructions encadrant l'entrée comme celle d'une rue ; piles de portail ; porche etc.

Implantations

Un lotissement (ou un PRL) offre, au-delà d'une certaine taille, un aspect très artificiel dû à l'organisation systématique des parcelles et à l'implantation des constructions.

Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

De même, les maisons s'implantant trop souvent au milieu des parcelles, on parvient d'ordinaire à produire un tissu bâti très banal. L'implantation des maisons et des

Constructions

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un PRL, les futures constructions doivent être encadrées par un règlement adapté.

Ces constructions doivent respecter le paysage bâti avoisinant ou les caractéristiques des constructions ordinairement rencontrées dans le secteur géographique : forme matériaux et couleur des toitures, compris débords, aspect des pignons... ; proportion des bâtiments (étroitesse, rapport longueur/largeur...) ; aspect matériaux et couleur des murs ; proportion matériaux et couleur des menuiseries etc.

Couleurs : veiller à ne pas utiliser des couleurs trop éloignées des couleurs

dominantes dans le paysage : blanc, ocre-rouge (brique), brun, ocre beige, bleu clair (en petite quantité), ocre jaune...

Extensions autorisées : auvents, vérandas, travées complémentaires, etc. selon des pentes de toit, des volumétries spécifiques.

A partir d'un modèle constructif précis, on étudiera toutes les variations possibles :

- taille et proportions des percements,
- toiture (débords, pignons libres ou habillés, coyaux, rîes, matériaux...),
- choix des assortiments de couleur entre toit murs et menuiseries.

Les services et équipements (bâtiment d'accueil, salle commune, postes transformateurs, locaux sanitaires, locaux pour poubelles...) font partie du paysage bâti et doivent être assortis aux constructions avoisinantes.

Les équipements particuliers doivent faire l'objet d'une intégration soignée : piscine, douches, jeux pour enfants... Les coffrets pour l'électricité et le gaz doivent être intégrés dans des ouvrages maçonnés.

Les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager associant les plantations (haies, abustes et arbres).

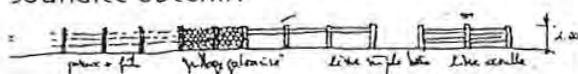
Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

En toute bonne logique, les constructions et leurs extensions, autorisées dans le cadre du Code de l'Urbanisme, doivent faire le cas échéant l'objet d'une autorisation particulière au titre de la loi sur les Sites et de la loi sur les Monuments historiques.

### Clôtures

Un paysage bâti est souvent mis à mal par des clôtures inappropriées (démésure, sophistications inopportunes, trop forte diversité des modèles...).

Un règlement veillera à limiter les différentes éventualités permises dans le respect du paysage général qu'il est souhaité obtenir.



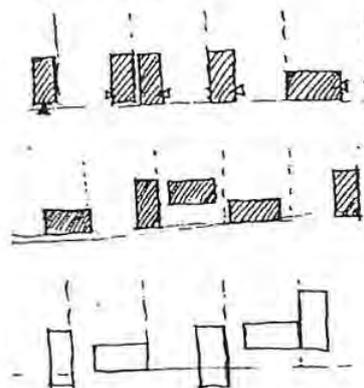
### Végétation

Des plantations réalisées à l'occasion de l'aménagement du site permettront de constituer les limites externes du site ; de structurer les espaces publics ou collectifs de manière satisfaisante ; de clore éventuellement certaines parcelles et de créer les écrans végétaux nécessaires.

Ces ouvrages doivent être précisément décrits et quantifiés (types de végétaux, modalités de plantation, densité, etc.)

Un règlement doit également prévoir les plantations autorisées et celles qui ne pourront être réalisées. Les végétaux des zones humides, des plaines, des plateaux ou des rivages ne sont pas identiques.

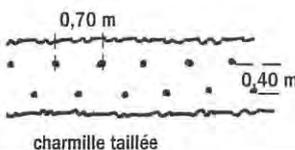
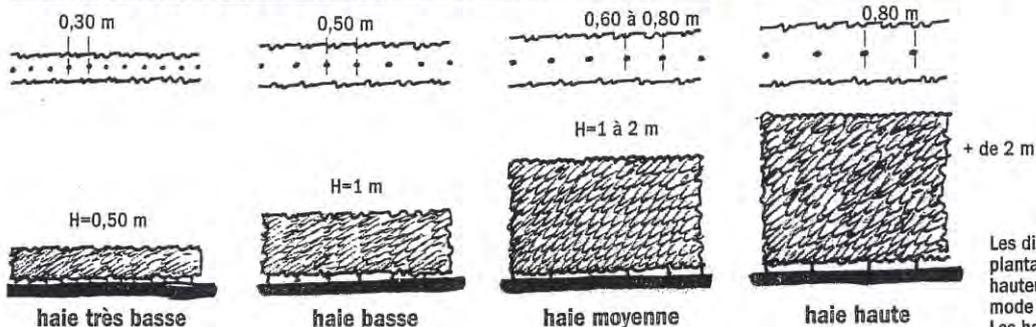
### Variations



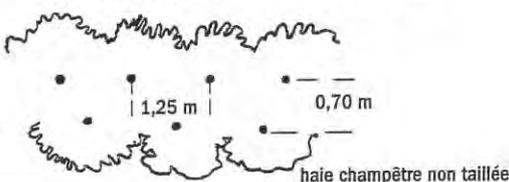


## Schémas de plantation

### HAIE TAILLÉE

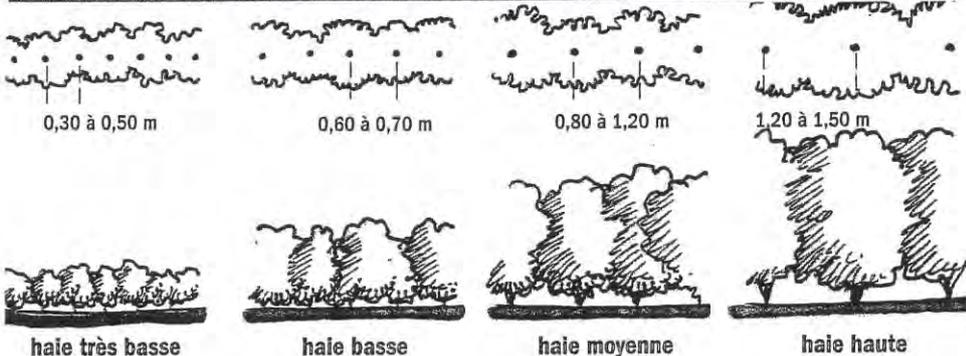


EXEMPLES DE PLANTATION SUR 2 RANGS EN QUINCONCE



Les distances de plantation varient selon la hauteur de la haie et son mode de taille. Les haies taillées sont plantées plus serrées que les haies de forme libre et prennent moins de place en largeur. La disposition en une seule ligne permet de réaliser une haie sur une faible largeur mais la disposition en quinconce permet aux arbustes un meilleur épanouissement et de multiples combinaisons.

### HAIE DE FORME LIBRE



### HAIE BRISE-VENT

