

## **ZONE 1AUa**

### **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa**

#### **PREAMBULE**

##### **I-VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour une urbanisation future, à vocation mixte, où ne sont admis que les opérations d'ensemble.

Ces zones se situent sur le territoire des communes d'ANNEQUIN, AUCHY-LES-MINES, BILLY-BERCLAU, CAMBRIN, CUINCHY, DOUVRIN, FESTUBERT, GIVENCHY-LES-LA-BASSEE, HAISNES, NOYELLES-LES-VERMELLES, RICHEBOURG, VERMELLES et VIOLAINES.

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

La zone comprend :

- un secteur 1AUa1, dans les communes de DOUVRIN, NOYELLES-LES-VERMELLES et VERMELLES, autorisant des densités plus importantes ;
- un secteur 1AUa2, dans la commune de BILLY-BERCLAU, correspondant à un projet d'aménagement spécifique au nord du centre-ville ;
- un secteur 1AUa4, dans la commune de HAISNES-LEZ-LA BASSEE, imposant des prescriptions spécifiques concernant les obligations en matière d'implantation par rapport aux voies
- Un secteur 1AUad dans la commune de DOUVRIN autorisant des hauteurs plus importantes
- Deux secteurs 1AUab dans la commune de BILLY-BERCLAU et HAISNES permettant une densification plus importante au droit de la ZAC Pasteur et de la zone de développement d'HAISNES Sud.

##### **III-PERIMETRES INDICES**

En outre, des risques et prescriptions particulières s'imposent à la zone, ils ont été repris sous forme de périmètres indicés :

- le périmètre indicé (Lb), résultant de l'étude prenant en compte l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, qui se déclinent selon les sites en 3 secteurs :
  - *un périmètre indicé (Lb3), dans la commune d'HAISNES ;*
  - *un périmètre indicé (Lb4), dans les communes de NOYELLES-lès-VERMELLES et VERMELLES ;*
  - *un périmètre indicé (Lb6), dans la commune de VIOLAINES.*
- le périmètre indicé (n), situé sur les communes d'AUCHY-lès-MINES et d'HAISNES, correspondant à un risque de remontée de nappe.

##### **IV-RAPPELS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 43, de la RN 41 et de la RD947, ainsi que dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 163, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> catégories sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'article L571-10 du Code de l'Environnement, précisé par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du Pas-de-Calais et du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

Certaines parties de la zone sont soumises à l'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995, dite "Loi Barnier", relative au renforcement de la protection de l'environnement, créant un nouvel article L-111-1-4 au Code de l'Urbanisme. A ce titre, sont classées la RN 43 et la RD 947 pour lesquelles un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie est applicable, à défaut de justifications et motivations au regard de la qualité des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Par conséquent, des études spécifiques ont été réalisées afin de déroger aux reculs obligatoires. Des règles particulières ont été introduites au règlement et repéré par un indice (Lb).

Dans la commune d'Haisnes, une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 de protection des monuments historiques (ancienne fosse 6 d'Haisnes). Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'avis du service gestionnaire (SDAP du Pas-de-Calais).

Une partie de la zone est susceptible d'être concernée par des périmètres de protection

SEVESO aujourd'hui en cours de redéfinition :

- de l'usine Nitrochimie sur la commune de Billy-Berclau
- de l'usine La Grande Paroisse (située à Mazingarbe) sur les communes de Vermelles et Noyelles-lès-Vermelles,

Dans les périmètres de protection SEVESO, tels que définis au plan des servitudes d'utilité publique, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution ouvert par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.» A ce titre les services de la DREAL – 12 avenue de Paris 62400 BETHUNE - devront être consultés.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

#### Dans la commune de Douvrin

La zone est comprise dans le périmètre d'étude de protection d'un forage d'eau potable, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution ouvert par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme: «Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.» A ce titre les services de la DDASS et DDAF devront être consultés.

## **ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

SONT INTERDITS :

### **Dans toute la zone :**

La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles ; La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole ; L'ouverture et l'exploitation de carrières ;

L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques ; Les parcs résidentiels de loisirs ;

Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;

La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;

Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;

Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.

En outre, dans le périmètre indicé (n) : Les sous-sols

## **ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :

- des conditions ci-après,
- des interdictions énumérées à l'article 1
- du respect des règles correspondant aux périmètres de protection SEVESO des usines Nitrochimie et la Grande Paroisse

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales :

Par anticipation sur l'urbanisation future, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré compte

tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opération d'ensemble ou non, sous réserve que le projet intéresse un programme minimum de 5 lots ou logements ou le restant d'un îlot ;
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;
- S'ils s'intègrent à une opération d'aménagement d'ensemble, les établissements à usage d'activité de commerce, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

- L'extension de bâtiments ou installations liés à un siège d'exploitation existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve du respect des règles énumérées à l'article 1 et des conditions ci-après : - que le siège d'exploitation se situe dans la zone (1 AUa);

■ que le siège d'exploitation se situe dans une zone limitrophe, à condition que cette extension s'implante sur la même unité foncière que celle supportant le siège d'exploitation existant

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics ;
- Les bâtiments annexes et garages liés à l'habitation principale.

### **ARTICLE 1AUa 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **I- ACCES**

**Dans toute la zone :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de

se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès sur les routes départementales devront être définis en concertation avec le service gestionnaire de la voirie (Conseil Général du Pas-de-Calais).

Il est prévu d'édicter des interdictions d'accès sur la voie à créer suivante : déviation de la RN41 et déviation de la RD163, ce qui impliquera des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur cette voie, à moins que l'accès puisse être réalisé en dehors de l'emprise de cette voie projetée à partir de points spécialement aménagés qui seront définis lors de la réalisation de cette infrastructure pour aboutir au terrain à desservir.

En outre, dans le périmètre indicé (Lb3) :

Il est imposé la création d'une nouvelle entrée/sortie sur la RD 947, au sud de la zone, tel que cela figure au schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement »

En outre dans le périmètre indicé (Lb4) :

Toute nouvelle création d'accès sera limitée à un seul dispositif sécuritaire supplémentaire (giratoire) sur la RN 43. Ce dernier doit permettre de desservir la zone commerciale, la zone artisanale et la zone mitoyenne à vocation d'habitat et de services.

## II - VOIRIE

Dans toute la zone :

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

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

En outre, dans le périmètre indicé (Lb3) :

**Toutes les voies en attente doivent être connectées.**

En outre, dans le périmètre indicé (Lb6) :

La voie de desserte interne devra être composée :

- d'une bande de roulement de 5,5 mètres,
- d'un trottoir de 2 mètres en frange nord,
- d'un accotement végétal de 2 mètres, planté d'arbre tige implanté tous les 7 mètres.

## **ARTICLE 1AUa 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

### **1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) ASSAINISSEMENT**

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doit assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: [www.artoiscomm.fr](http://www.artoiscomm.fr)

Le service assainissement d'Artois Comm. sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.

Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

#### **✓ 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 L.1331-1 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 d'Artois Comm.

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 des ministères de l'Etat. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'Etat. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif:

[www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.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 d'Artois Comm. Béthune Bruay Noeux et Environs.

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

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. 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 d'Artois Comm.

✓ **LES EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES ET ASSIMILABLES  
A UN USAGE DOMESTIQUE :**

Sont classés dans les eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique, les eaux 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 autres que domestique et assimilables à un usage domestique au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1 331 -10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté d'autorisation de déversement.

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 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 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.

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

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 pluie 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.

### 3) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TELEVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra être réalisée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

## **ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article a été supprimé par la loi ALUR depuis le 27/03/2014.

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

- Dans toute la zone, à l'exception des secteurs et périmètres indicés 1AUa1, 1AUab, 1AUa2, 1AUa4, (Lb4) et (Lb6)

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

- Dans les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :

La façade sur rue des constructions principales supportant l'accès principal à la parcelle doit être implantée avec un recul :

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

- Dans les secteurs 1AUab :

La façade sur rue des constructions principales supportant l'accès principal à la parcelle doit être implantée avec un recul :

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit minimum de 1 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

- Dans le secteur 1AUa4 :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit avec un recul maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Dans le périmètre indicé (Lb4) :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul strict de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RN43.

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Dans le périmètre indicé (Lb6) :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul strict de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Dans toute la zone :

Des règles différentes sont admises également dans le cas d'implantation de bâtiments et d'équipements nécessaires à la desserte par les réseaux.

- Constructions à l'angle de deux voies :

Au droit des carrefours, il peut être exigé que les constructions, clôtures, terrassements et plantations n'apportent aucune restriction à une large visibilité et à la sécurité de la circulation.

La façade sur rue des constructions principales ne supportant pas l'accès principal à la parcelle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

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

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

Sur les limites séparatives entre le terrain faisant l'objet de l'opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2 L$ ). La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Des dérogations pourront être admises pour les abris de jardin uniquement, dont la surface n'excèdera pas 10 m<sup>2</sup> et 2,50 m de hauteur au point le plus élevé. Dans ce cas, la marge d'isolement entre la limite séparative et la construction ne pourra excéder 1,50 m.

### **II- IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie
- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments n'excédant pas 3,20 mètres au faitage.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit en cas de reconstruction après sinistre d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

En outre, dans le secteur 1AUa2 :

Le long de la future vole structurante et de la rue F. Mitterrand, l'implantation des constructions devra obligatoirement s'effectuer sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 m sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faitage inférieure à 3m, tels que chenils, abris à outils, etc..

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m, tels que chenils, abris à outils, etc...

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

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs 1AUab, 1AUa1, 1AUa2. et des périmètres indicés (Lb3), (Lb4) :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière ne pourra excéder :

- 40 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 60 % pour les constructions à usage d'activité et les rez-de-chaussée commerciaux.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUa2 :

L'emprise au sol des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat est fixée à 60 % de la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

En outre dans le secteur 1AUab, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière ne pourra excéder 60%.

En outre, dans le secteur 1AUa1 et 1AUa2 :

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière ne pourra excéder :

- 40 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,
- 60 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>,
- 60 % pour les constructions à usage d'activité, les équipements publics de superstructure et les rez-de-chaussée commerciaux.

En outre, dans le secteur 1 AUa2 :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

En outre, dans les périmètres indicés (Lb3), (Lb4) et (Lb6) :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

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

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs et des périmètres indicés 1AUa1, 1AUa2. (Lb4) et (Lb4) :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagées).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 6 mètres au faîtage

En outre dans les secteurs 1AUab et 1AUad :

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménagées).

En outre, dans les secteurs 1 AUa1 et 1AUa2 : La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménagées).

Pour les opérations totalisant plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ou pour les équipements publics, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement pourra être portée à 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (les combles aménagés ne sont pas autorisés au-delà de cette hauteur) ou 12 mètres au faîtage pour les équipements publics. La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 9 mètres au faîtage

En outre, dans le périmètre indicé (Lb4) : La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables exclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménagées).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 9 mètres au faîtage

En outre, dans le périmètre indicé (n): Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer :

- quand le terrain naturel est en déblai par rapport à l'axe de la route, au moins à 0,2 m et au plus à 0,7 m au-dessus de tout point de l'axe de la route ;
- quand le terrain naturel est en surplomb par rapport à l'axe de la route, au plus à 0,7 m du niveau du terrain naturel.

Dans toute la zone :

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien,...) ne sont pas soumis à cette règle.

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

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

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- L'utilisation de rondins de bois.

### **Installations diverses :**

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

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

### **Clôtures :**

- a) Clôtures implantées à la limite de la voie (ou emprise publique) et sur la profondeur des marges de recul de l'accès principal à la parcelle :

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

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

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

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

- b) Sur cour et jardin :

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

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

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

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.

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

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

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que les pompes à chaleur, les équipements de récupération des eaux de pluie :

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

### **ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUa1 :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement,
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

En outre, dans le secteur 1AUa1 :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé :

- au minimum une place de stationnement par logement,

- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

En outre, dans toute la zone :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Dans les opérations d'ensemble, les prescriptions en matière de stationnement peuvent faire l'objet de prescriptions particulières.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

## **ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### I - LEGENDES SPECIALES FIGUREES AU PLAN

Sur les terrains figurés au plan sous la légende "plantations à préserver ou créer", les plantations devront respecter le schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement ».

#### - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### II - REGLES GENERALES DE PLANTATIONS

Dans toute la zone :

Les plantations existantes doivent être remplacées et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

A l'exclusion des places publiques et du secteur 1AUab les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Les plantations devront être uniformément réparties.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1 AUa2 et 1AUa3 :

Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente, réellement aménagés devront concerner une superficie au moins égale à 5% de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération d'ensemble supérieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup>.

En outre, dans le secteur 1 AUa3 :

Dans le cadre d'opération d'ensemble, 10% de l'opération seront traités en espace vert commun dont les deux tiers d'un seul tenant.

Dans le cadre d'un programme global d'aménagement couvrant une superficie minimum de 3 ha, il ne sera exigé que 5% du terrain traité en espace vert planté d'un seul tenant. Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert dont la superficie est égale ou supérieure à 500m<sup>2</sup> pourra être admis avec un maximum de 4 espaces séparés dont la surface ne saurait être inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Les espaces plantés le long des voies entre la chaussée et le domaine privé peuvent, dès lors qu'ils ont une largeur minimum de 2 mètres, être comptabilisés pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 5% d'espaces verts. Dans cette hypothèse, ils ne sont pas soumis à la superficie minimale de 200m<sup>2</sup>. Les accès aux garages qui seront traités en espace vert seront comptabilisés.

En outre, dans les périmètres indicés (Lb) :

Les essences végétales devront être régionales et adaptées au sol en présence. Ces plantations devront être réalisées de manière à respecter le parti d'aménagement et la trame paysagère retenue dans le schéma de principe intégré dans les Orientations particulières d'aménagement.

En outre, dans le périmètre indicé (Lb3):

La surface minimale affectée aux espaces verts, engazonnés ou plantés est de 25% de la surface de la parcelle.

Les haies devront être composées de charmille taillée ou haie vive sur un rang, avec un plant tous les 0.75 mètres.

Une lisière végétale entre le futur quartier d'habitat et la zone agricole (A) limitrophe devra être créée. Elle devra être constituée d'une haie à deux strates composée d'un arbre tige tous les 5 mètres et d'un arbuste tous les 0,5 m.

En outre, dans le périmètre indicé (Lb4) :

Les haies implantées en limite de la zone (AU) devront être composées de charmille taillée ou d'une haie vive.

**ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règles.