

Organisation

Les nouvelles constructions s'organiseront autour d'une voirie accompagnée d'un cheminement piétonnier.

Un redécoupage des secteurs existants est prévu. Il visera une bonne répartition des terrains et optimisera l'homogénéité parcellaire soit (voir plan) :

- en acquérant des bouts de terrains privés bordant la zone pour les répartir sur le nouveau projet
- en réattribuant des bouts de terrain de la zone d'étude à des propriétaires privés déjà implantés autour de la zone.

Le respect de la trame parcellaire existante au sein de la cité est primordial dans l'aménagement de la zone.

Architecture et urbanisme

L'essentiel au sein de la zone sera de conserver l'identité architecturale du secteur en reproduisant les constructions existantes de la cité minière. En effet, il conviendra de construire des logements présentant les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions alentours : volumes, matériaux, emprise, organisation et trame parcellaire, hauteurs, organisation, implantation, coloris,... Ainsi les mitoyennetés devront être conservées.

La trame parcellaire devra être conservée et l'accès aux parcelles se fera depuis la voie de desserte.

Afin d'accéder à la zone d'étude et de libérer de l'emprise, des constructions (garages, annexes) devront être démolies (voir plan).

Intégration et valorisation paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet, il sera possible d'aménager des franges paysagères, de même type (implantation, hauteur, recul) que celles existantes au sein du quartier, sur les franges de la zone de projet. Ceci permettra d'agrémenter les espaces.

De plus, un espace vert commun devra être aménagé à l'est de la zone d'étude.

La variante proposant un accès depuis la rue de la Marne recevra l'aménagement d'un espace vert en entrée de zone autour de l'accès de la rue de la Marne.

Programmation

Version avec l'accès rue de la Marne :

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 11 logements par hectare, soit 15 constructions :

- 14 constructions au sein de la zone et 1 construction en front à rue de la rue de la Marne

Version sans accès rue de la Marne :

La zone d'étude devra respecter une densité minimale de 12 logements par hectare, soit 16 constructions. Cette densité correspond à la densité existante autour du projet.

- 14 constructions au sein de la zone et 2 constructions en front à rue de la rue de la Marne

Ces densités correspondent à celles existantes autour du projet.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - 1,3 Ha
-  Principe de création d'un accès routier et piétonnier sécurisé
-  Principe de création d'une voie primaire accompagnée d'un cheminement piétonnier
-  Principe d'accès aux parcelles
-  Limites parcellaires
-  Principe de démolition des constructions
-  Principe d'implantation des constructions
-  Principe d'aménagement d'un espace vert
-  Principe de réattribution de terrain de la zone de projet pour donner aux constructions existantes
-  Principe d'acquisition de terrain pour donner aux nouvelles constructions du projet
-  Arrêt de bus
-  Impasse
-  Sens de circulation de la voirie

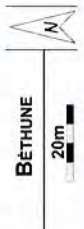
Densité minimale à respecter sur la zone :
12 logements par hectare (16 constructions)

- Conservation de la trame parcellaire existante
- mitoyenneté des constructions individuelles
 - 16 constructions
 - nouveau découpage de la zone :
- *acquisition de terrain à des particuliers
*réattribution de terrain à des particuliers

La zone d'étude est concernée par :

- le retrait et gonflement des argiles d'âges moyen





Il conviendra de prendre en compte cet élément dans les aménagements



BÉTHUNE ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE DE LA MARNE ET LA RUE DE LA DEULE.



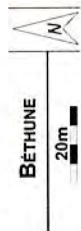
CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - 1,3 Ha
-  Principe de création d'un accès routier et piétonnier sécurisé
-  Principe de création d'une voie primaire accompagnée d'un cheminement piétonnier
-  Principe d'accès aux parcelles
-  Limites parcellaires
-  Principe de démolition des constructions
-  Principe d'implantation des constructions
-  Principe d'aménagement d'un espace vert
-  Principe de réattribution de terrain de la zone de projet pour donner aux constructions existantes
-  Principe d'acquisition de terrain pour donner aux nouvelles constructions du projet
-  Arrêt de bus
-  Impasse
-  Sens de circulation de la voirie

Densité minimale à respecter sur la zone :
11 logements par hectare (15 constructions)

- Conservation de la trame parcellaire existante
- mitoyenneté des constructions individuelles
 - 15 constructions
 - nouveau découpage de la zone :
 - *acquisition de terrain à des particuliers
 - *réattribution de terrain à des particuliers

La zone d'étude est concernée par :
- le retrait et gonflement des argilles d'alaéa moyen
Il conviendra de prendre en compte cet élément dans les aménagements



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE DE LA MARNE ET LA RUE DE LA DEÔLE.

VI. REHABILITATION DU SECTEUR DE LA GARE

1. *Contexte et enjeux*

Les sites d'étude dédiés principalement à l'implantation d'habitations et de stationnement se situent au centre géographique de la commune au sein du quartier de la Gare et de la gare routière. Il s'agit d'un secteur majoritairement résidentiel marqué par des infrastructures de transport (gare et voie ferrée).

Plusieurs zones de développement sont identifiées. Les projets visent à requalifier et à réhabiliter le secteur de la gare qui était en partie investi par des grandes constructions à usage économique. De vastes projets sont prévus aux alentours avec la création de nouveaux parkings, d'un pôle d'échange multimodal, le déménagement de grandes entités, la rénovation de passerelle piétonne...

L'investissement des friches et la densification des îlots sont les postulats de départ de la requalification du quartier.

La zone A représente 0,57 Ha et est constituée actuellement des fonds de jardins végétalisés. Elle forme un îlot enclavé dans un tissu urbain ancien dense. La zone est accessible depuis la rue de l'Horlogerie (à l'est) et depuis un parking implanté le long de la rue A. Outrebon (au sud). D'anciennes constructions qui devront être démolies sont présentes au sein de la zone E. D'autres démolitions sont prévues à proximité de la zone E (au sud).

La zone B représente une superficie d'environ 0,22 Ha. Elle est mitoyenne à un projet de logements collectif (tour) et de logements individuels récemment réalisés. La zone libre est actuellement utilisée comme parking non traité et est accessible depuis l'avenue P. Mendès France au nord-est. Une frange végétalisée la sépare à l'est de l'avenue P. Mendès France. Le nord est bordé par la rue A. Outrebon, l'ouest par des habitations et le sud par la gare routière.

Il est à noter que le BHNS passera à grande proximité le long de l'avenue P. Mendès France. Des arrêts de bus sont également présents à proximité et l'aménagement du pôle d'échange multimodal et la rénovation de la passerelle piétonne vont améliorer l'offre de déplacement du secteur.

Le sentier de randonnée « GRP – Boucle du Bassin Minier » passe à proximité des zones de développement le long de l'avenue de Lens. Il conviendra de faciliter les liaisons entre les projets et les offres de déplacement.



L'accès potentiel de la zone A depuis la rue de l'Horlogerie au nord-est – la zone est peu visible et est en friche



L'accès potentiel de la zone A depuis le parking de la rue A. Outrebon – la zone est en friche et possède d'anciens bâtiments à pouvant être démolis



L'accès potentiel de la zone B depuis la rue Outrebon – la zone est un parking – on distingue les habitats récents à droite

Le projet s'intègre dans un secteur mixte en renouveau mêlant résidence et infrastructures de déplacement au sein d'un quartier proche du centre-ville de Béthune.

L'intégration des projets d'habitats et de stationnement dans cet environnement est l'enjeu principal de l'aménagement de cette zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Zone A :

Deux accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Ils prendront appui sur la rue de l'Horlogerie au nord et sur la rue Outrebon au sud.

Zone B :

L'accès à la zone B se fera depuis l'accès existant depuis la rue Outrebon. Il conviendra de restructurer et de sécuriser cet accès de façon à accueillir les véhicules à moteurs et les piétons.

Les accès des deux zones (A et B) seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès pourront supporter les voiries de desserte.

Les carrefours créés (rue de l'Horlogerie, rue Outrebon) devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Un accès entre la zone B et le futur pôle d'échange multimodal devra être réalisé. Sa localisation et sa nature ne sont pas définis.

Voirie

Une voirie de desserte devra être aménagée pour chacune des zones depuis les accès précités. Au sein de la zone A, celle-ci réalisera un bouclage viaire de la zone. Concernant la zone B, le bouclage pourra être réalisé par une voirie ou par un cheminement piéton.

Les voies seront en double-sens de circulation et seront accompagnées d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elles devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Déplacement doux

Les deux zones de projet seront entièrement praticables le long des voiries par les piétons et permettront de rallier le sentier de randonnée GRP Boucle du Bassin Minier passant à proximité.

Il conviendra de réaliser une continuité piétonne entre la rue de l'Horlogerie et le pôle multimodal en passant par les deux zones d'étude de façon à faciliter les déplacements entre les quartiers et les équipements.

Gestion des risques et nuisances

La voie ferrée et la RD937, voisines du projet, engendrent des bandes de bruit de 300m et 100m qui impactent l'intégralité de la zone.

Il conviendra de prendre en compte ces éléments lors de l'aménagement de la zone.

Architecture

Afin de limiter les nuisances sonores les constructions devront bénéficier de matériaux à bonne capacité d'isolation.

Ressource naturelle

Les abords de la voie ferrée sont identifiés au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme corridors miniers. De plus, la trame Verte et Bleue du Scot de l'Artois identifie les abords de la voie ferrée comme corridor fluvial.

Il conviendra de prendre en compte cette qualité biologique aux abords du projet afin de la préserver.

Intégration et valorisation paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Les zones A et B recevront des confortements ou des créations de bandes paysagères végétalisées sur leurs limites en lien avec les réseaux viaires ou avec les habitations existantes. Celles-ci induiront des reculs et tamponneront les nuisances.

Programmation et organisation

La zone d'étude A devra respecter une densité minimale de 60 logements par hectare, soit 35 constructions.

Afin de recréer le rythme urbain en place à proximité, il conviendra d'aménager un front bâti le long de la rue Outrebon et de la rue de l'Horlogerie.

La zone B est dédiée à l'implantation de stationnement.





Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. *Schéma d'aménagement*

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - A : 0,57 Ha / B : 0,22 Ha
-  Principe de création d'accès routier et piétonnier sécurisés
-  Accès existant
- Principe de création d'une voie de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager (zones A et B)
-  Principe de liaisonnement du haut de la rue de l'horlogerie avec le pôle d'échange multimodal
-  Principe de sécurisation du carrefour et de la traversée
-  GRP Boucle du Bassin Minier
-  Tracé du BHNS
-  Voie ferrée
-  Axe de la bande de bruit de 300m
-  Arrêt de bus
-  Principe de création d'un espace paysager tamponnant les nuisances
-  Principe de confortement et renforcement du traitement végétalisé existant
-  Principe de création d'une frange paysagère tamponnant les nuisances
-  Principe de création d'un front bâti

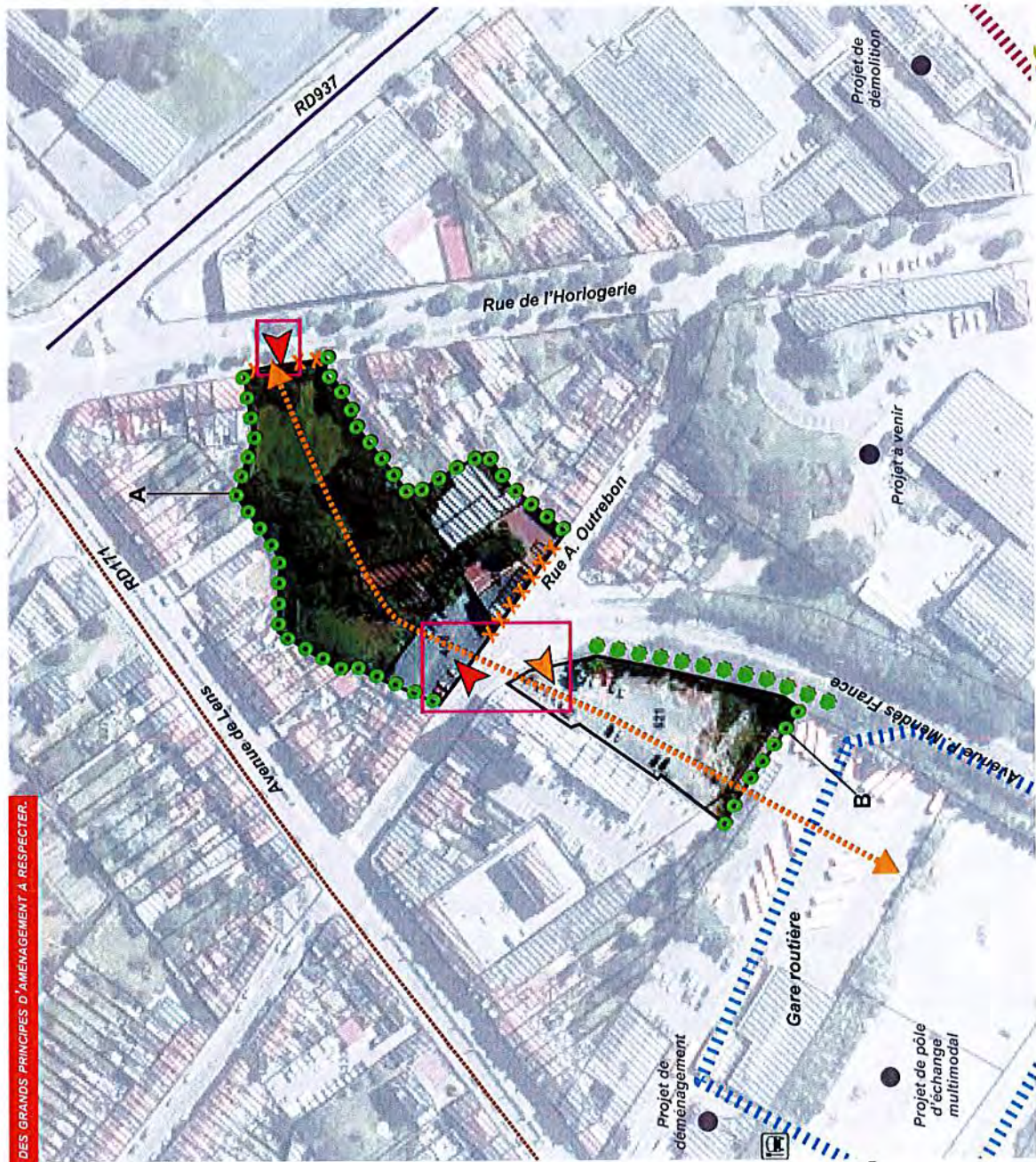
La zone A est dédiée aux logements
La zone B est dédiée au stationnement

Densité minimale à respecter sur la zone :
Zone A : 60 logements par hectare (35 constructions)

Les zones se situent dans la zone de densification de 500m autour du tracé du BHNS

Les zones d'étude sont concernées par :
- la bande de bruit de 300m engendrée par la voie ferrée et celle de 100m engendrée par la RD937

Il conviendra de prendre en compte ces éléments dans les aménagements



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - REHABILITATION DU SECTEUR DE LA GARE.

VII. FRICHE MONDI ET ECOQUARTIER DE L'HORLOGERIE

1. *Contexte et enjeux*

Les sites d'étude dédiés principalement à l'implantation d'habitations et d'activités économiques se situent au centre géographique de la commune au sein du quartier de la Gare et de la gare routière. Il s'agit d'un secteur majoritairement résidentiel marqué par des infrastructures de transport (gare et voie ferrée).

Plusieurs zones de développement sont identifiées. Les projets visent à requalifier et à réhabiliter le secteur de la gare qui était en partie investi par des grandes constructions à usage économique. De vastes projets sont prévus aux alentours avec la création de nouveaux parkings, d'un pôle d'échange multimodal, le déménagement de grandes entités, la rénovation de passerelle piétonne...

L'investissement des friches et la densification des îlots sont les postulats de départ de la requalification du quartier.

La zone A représente 5,8 et se situe entre la RD937 et la rue de l'Horlogerie. La zone A est dédiée à l'aménagement de l'écoquartier de l'Horlogerie. Le secteur d'étude est actuellement en cours de réalisation.

Un bâtiment à usage économique se situe sur cette zone. Ce dernier sera conservé. Les abords de cette zone sont occupés par la RD937, la voie ferrée, quelques habitations (tissu ancien dense) et des bâtiments d'activités économiques. Quelques linéaires boisés sont encore en place.

Cette zone est facilement accessible depuis la rue de l'Horlogerie (à l'ouest), le petit chemin de Verquigneul (au sud) et depuis la RD937 à l'est.

La zone B est dédiée à la requalification de la friche Mondy et représente une surface de 3,2 Ha et se situe entre la rue de l'Horlogerie et l'avenue Pierre Mendès France. Il s'agit d'un espace de friche industrielle comprenant encore de nombreux bâtiments à démolir. Des maisons (tissu ancien dense) se situent sur les pourtours du projet, mais certaines devront être démolies en raison de leur vétusté. Les limites de la zone sont l'avenue Mendès France (à l'ouest), la rue A. Outrebon (au nord), la rue de l'Horlogerie (à l'est) et la voie ferrée (au sud). Ceci révèle la facilité d'accès à la zone, notamment depuis la rue A. Outrebon et la rue de l'Horlogerie.

Il est à noter que le BHNS passera au sein des deux zones de développement. Des arrêts de bus sont également présents à proximité et l'aménagement du pôle d'échange multimodal et la rénovation de la passerelle piétonne vont améliorer l'offre de déplacement du secteur.

Le sentier de randonnée « GRP – Boucle du Bassin Minier » passe à proximité des zones de développement le long de l'avenue de Lens. Il conviendra de faciliter les liaisons entre les projets et les offres de déplacement.



Vue sur la zone A depuis la rue de l'Horlogerie à l'ouest – La zone est en cours d'aménagement – le bâtiment d'activité économique reste en place



Portion rénovée de la rue de l'Horlogerie desservant les zones A et B. Les alignements d'arbres sont à conserver



Les bâtiments existants, à conserver et à démolir de la zone B

Le projet s'intègre dans un secteur mixte en renouveau mêlant résidence et infrastructures de déplacement au sein d'un quartier proche du centre-ville de Béthune et de la gare. Le liaisonnement et la cohérence entre les opérations d'aménagement sont des enjeux principaux du devenir de ce secteur.

L'intégration des projets d'habitats dans cet environnement est l'enjeu principal de l'aménagement de cette zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Zone A :

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Ils prendront appui sur la RD937 à l'est, ainsi que sur la rue de l'Horlogerie à l'ouest et depuis le petit chemin de Verquigneul au sud.

Ces trois accès seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Ces accès pourront supporter la voirie de desserte.

Zone B :

Des accès routiers et piétonniers à la zone devront être aménagés depuis la rue de l'Horlogerie à l'est (il peut être préférable d'envisager un accès au droit de l'accès à la zone A).

Un accès de même nature que le précédent pourra être aménagé en lien avec le tracé du BHNS sur l'avenue P. Mendès France.

Enfin, un accès piétonnier devra être aménagé depuis l'avenue Mendès France au nord-ouest de la zone.

Ces accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée.

Pour les deux zones : Les carrefours créés pour la desserte des deux zones devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Zone A :

Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les trois accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude. Elle sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Zone B :

Une voirie primaire desservira la zone depuis les accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude. Elle sera en double-sens de circulation et sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Pour les deux zones : Les voiries créées devront être sécurisées pour l'ensemble des usagers.

Il conviendra de fluidifier les déplacements par l'aménagement de voiries adaptées permettant des déplacements entre tous les quartiers de façon adaptée pour tous.

Déplacement doux

Les zones de projet seront entièrement praticables le long des voiries par les piétons et permettront de rallier le sentier pédestre passant autour de la zone d'étude.

De plus, il conviendra de traiter la frange ouest de la zone B au moyen d'un mail paysager permettant une circulation aisée et agréable des piétons venant des quartiers alentours. Ce mail paysager pourra s'implanter en frange du projet et bénéficier d'un cheminement en site propre et isolé des désagréments de l'avenue P. Mendès France.

Gestion des risques et nuisances

Les zones sont concernées par les risques et nuisances suivantes :

- La voie ferrée et la RD937, voisines du projet, engendrent des bandes de bruit de 300m et 100m qui impactent l'intégralité de la zone.
- Deux sites inscrits à la base de données Basias se situent au sein de la zone B.

Il conviendra de prendre en compte ces éléments lors de l'aménagement de la zone.

Architecture et constructions

Deux constructions témoignant de l'histoire passée et dotées de qualité architecturales intéressantes pourront être conservées et réhabilitées si nécessaire. Il s'agit de construction présentant un intérêt patrimonial par leur qualité et leur histoire et urbain par leur implantation. Les autres constructions existantes au sein de la zone B pourront être démolies.

Afin de limiter les nuisances sonores les nouvelles constructions devront bénéficier de matériaux à bonne capacité d'isolation.

Ressource naturelle

La zone d'étude B présente une qualité arboricole indéniable. De nombreux sujets végétaux y sont implantés soit de manière disparate soit regroupée. Il conviendra de réaliser un inventaire de ces arbres et de les conserver au maximum, notamment sur la frange nord en lien avec le mur à conserver.

Les abords de la voie ferrée sont identifiés au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme corridors miniers. De plus, la trame Verte et Bleue du Scot de l'Artois identifie les abords de la voie ferrée comme corridor fluvial.

Il conviendra de prendre en compte cette qualité biologique aux abords du projet afin de la préserver.

Intégration et valorisation paysagère et patrimoniale

L'alignement d'arbres existant le long de la rue de l'Horlogerie sera à préserver.

Zone A :

Afin de mettre en valeur la zone et afin de tamponner une partie des nuisances, notamment visuelles, la frange de la zone A en relation avec la RD937 sera traitée au moyen d'une bande paysagère. Cette dernière viendra conforter le traitement végétal existant tout en l'agrémentant.

Zone B :

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par celui-ci et par les alentours, il conviendra d'aménager et/ou de conforter une frange paysagère sur les limites de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

De plus, le mur de briques existant au nord, le long de la rue Outrebon, devra être préservé et réhabilité si nécessaire. Il délimite le secteur et permet de conserver une partie de l'identité passée du secteur.

Enfin, un traitement paysager poussé du mail piétonnier longeant l'ouest de la zone sera à réaliser.

Programmation et organisation

Les zones d'étude (A et B) devront respecter une densité minimale de 60 logements par hectare.

Zone A :

Un bâtiment à usage commercial existant devra être conservé.

L'organisation de la zone se fera quasi exclusivement par couche juxtaposée avec dans l'ordre depuis la RD937 et vers l'ouest (voir plan) :

- Une bande paysagère
- Une « rangée » de cellules commerciales bénéficiant de la vitrine de la RD937.
- La voirie.
- Le secteur dédié aux logements et au sud une poche dédiée à l'activité économique.

Au nord de la zone, une zone sera dédiée à l'aménagement d'espaces de stationnement.

Zone B :

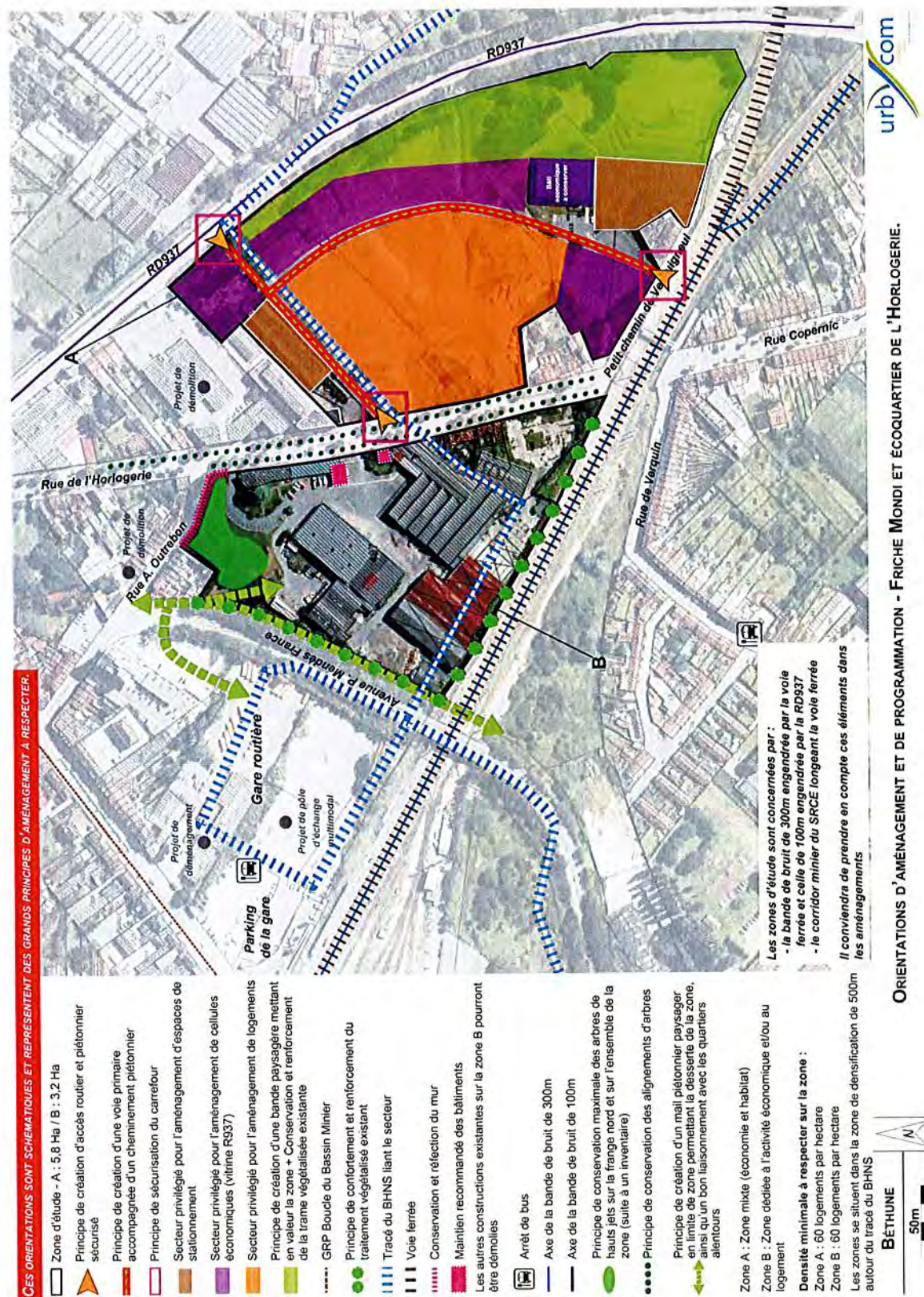
La zone pourra accueillir des activités économiques et/ou des habitations.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



VIII. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE DUBOIS, L'AVENUE P. MENDES FRANCE ET LA VOIE FERREE

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié à l'implantation de logements ou d'équipements se situe dans le quart sud-est du tissu urbain principal. Il prend place au sein du quartier « 8 Ter – Cheminots » à la limite avec le quartier de la gare. Le projet vise à convertir une friche existante à proximité de la gare.

Le site représente une surface d'environ 1,93 Ha.

La zone de développement vise à investir un espace occupé par d'anciens bâtiments et par des espaces en friche longeant l'avenue P. Mendès France et la voie ferrée.

Les alentours de la zone de projet sont majoritairement constitués de constructions à usage résidentiel. Il s'agit principalement du tissu ancien dense, d'habitats ouvriers, de quelques habitats collectifs et de constructions à usage économique.

Le site est bordé au nord par l'avenue P. Mendès France et la voie ferrée, à l'ouest par des immeubles collectifs et au sud par des habitations et leurs jardins. Plusieurs projets liés aux déplacements sont prévus aux alentours de la zone.

La zone d'étude semble plutôt enclavée mais dispose de plusieurs accès depuis la rue H. Barbusse au sud-ouest, ainsi que depuis la rue H. Dubois au sud, depuis la rue Copernic (début de la rue de Verquin) à l'est et depuis la rue Verquin au sud-est.

Il est à noter que le BHNS passera le long de l'avenue P. Mendès France et que plusieurs arrêts de bus sont implantés à grande proximité.



La zone et la construction à démolir (au fond) depuis la voie desservant les habitations collectives et les activités économiques et se rattachant à la rue Barbusse



Les constructions présentes sur la zone qui devront être démolies



Vue de la zone (au fond de l'impasse) depuis l'impasse H. Dubois



Les abords du site depuis la de Verquin au sud. La zone est en friche et la voie ferrée est en partie visible

Le projet s'intègre dans un secteur mixte mêlant résidence, activités économique, infrastructure de transport....

L'intégration du projet de logements ou d'équipements dans cet environnement est l'enjeu principal de l'aménagement de cette zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Un accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié à la desserte routière et piétonnière.

Il prendra appui à l'angle de la rue Copernic et la rue de Verquin.

Cet accès sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès pourra supporter la voirie de desserte.

Le carrefour créé devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie de desserte pourra être aménagée.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Gestion des risques et nuisances

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa moyen.

La voie ferrée, voisine du projet au nord, engendre une bande de bruit de 300m et impacte l'intégralité de la zone.

Il conviendra de prendre en compte ces éléments lors de l'aménagement de la zone.

Architecture et construction

Afin de limiter les nuisances sonores les constructions devront bénéficier de matériaux à bonne capacité d'isolation.

Les constructions présentes sur la zone d'étude devront être démolies.

Ressource naturelle

Les abords de la voie ferrée sont identifiés au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et du SCOT comme corridors miniers.

Il conviendra de prendre en compte cette qualité biologique aux abords du projet afin de la préserver.

Il conviendra de préserver l'espace boisé situé au nord de la zone de projet.

Intégration et valorisation paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet et par les alentours, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites de la zone de projet. Sur les franges déjà végétalisées, il conviendra de renforcer ce traitement par le végétal. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

De plus, afin de limiter les nuisances liées à l'implantation des constructions (ombre, effet d'écrasement), une bande paysagère de recul de 10m de large devra être aménagée le long de la limite sud en relation directe avec des habitations existantes.

Programmation

La zone d'étude sera dédiée aux équipements et/ou aux habitations et devra respecter une densité minimale de 60 logements par hectare.













Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude : 1,93 Ha
-  Principe d'implantation potentielle d'accès routier et piétonnier
-  Principe de sécurisation du carrefour
-  Construction à démolir
-  Principe de création d'une haie libre tamponnant les nuisances
-  Principe de conservation et de confortement de la haie existante afin de tamponner les nuisances
-  Principe d'aménagement d'une bande paysagère de recul de 10m de large
-  Principe de conservation de l'espace boisé
-  Chemin piétonnier
-  Tracé du BHNS
-  Voie ferrée
-  Axe de la bande de bruit de 300m
-  Arrêt de bus
-  Emplacement réservé du PLU

La zone est privilégiée pour l'implantation de logements ou d'équipements

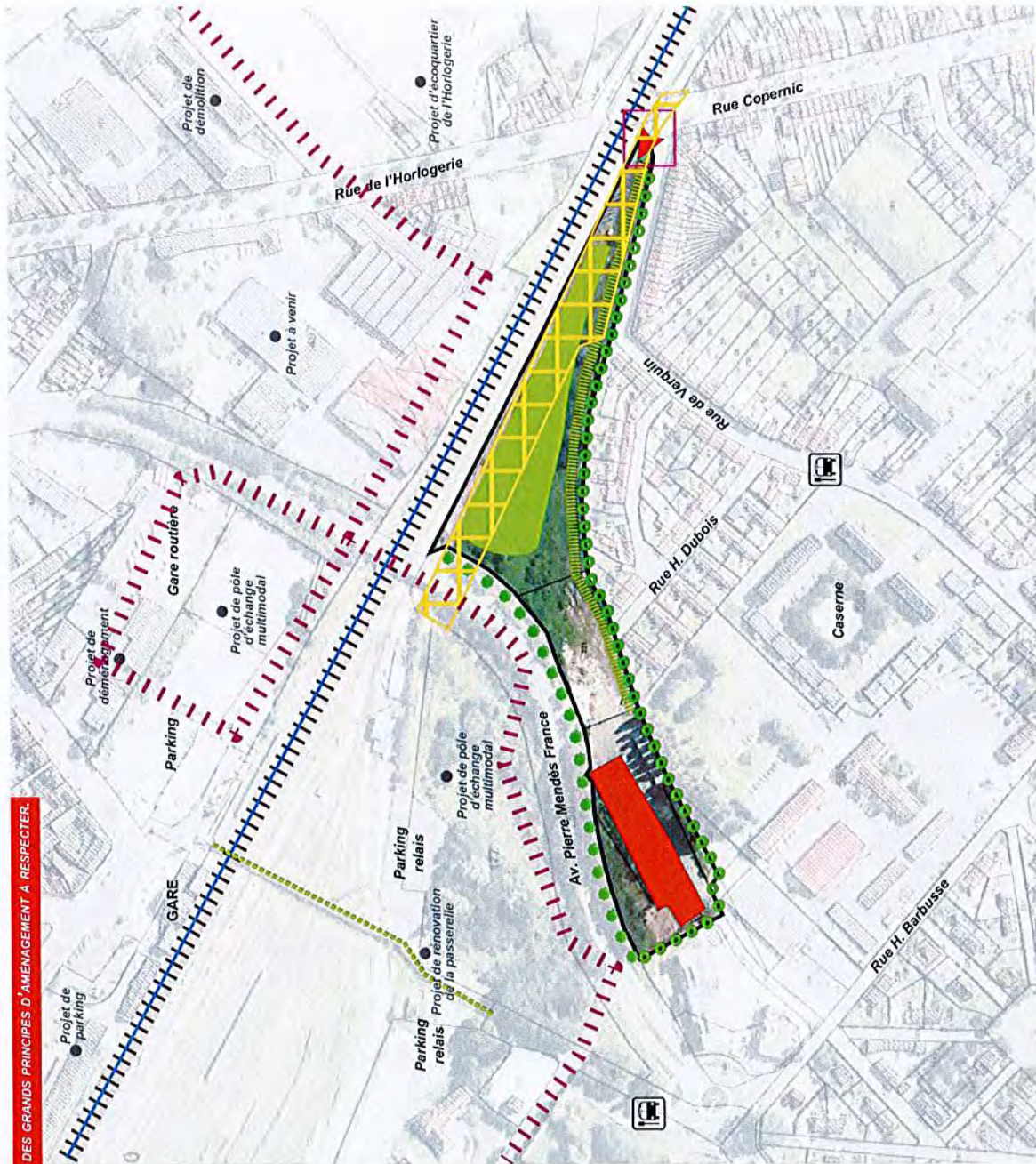
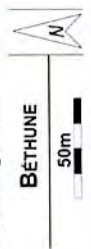
La zone se situe dans la zone de densification de 500m autour du tracé du BHNS

Densité minimale à respecter sur la zone : 60 logements par hectare

La zone d'étude est concernée par :

- le tracé proche du BHNS
- la bande de bruit de 300m engendrée par la voie ferrée
- le corridor minier de la TVB du SCOT de l'Artois longeant la voie ferrée
- le corridor minier du SRCE longeant la voie ferrée
- les retraits et gonflements des argiles d'aléa moyen

Il conviendra de prendre en compte ces éléments dans les aménagements



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RUE DUBOIS, L'AVENUE P. MENDES FRANCE ET LA VOIE FERRÉE.

IX. SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RD937 ET LA VOIE FERRÉE

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'implantation d'habitations et d'équipements et/ou d'activités économiques se situe dans le quart sud-est du tissu urbain principal en limite avec la commune de Verquigneul. Il prend place au sein du quartier « 8 Ter – Cheminots » à la limite avec la zone universitaire et économique du quartier Rue de Lille (au-delà de la voie ferrée).

Le site représente une surface d'environ 9,34 Ha.

La zone de développement vise à investir des espaces occupés par des espaces végétalisés (poches boisées) et cultivés situés entre la RD937 et la voie ferrée. Un cours d'eau traversant la zone d'étude sera à prendre en compte lors des aménagements.

Les alentours de la zone de projet sont majoritairement constitués de constructions à usage résidentiel, ainsi que par l'école d'infirmiers. Il s'agit principalement d'habitats ouvriers. Au-delà de la voie ferrée s'étend le campus universitaire ainsi qu'une zone d'activités économiques (Technoparc Futura).

Le site est bordé au nord par la RD937 qui le surplombe. La voie ferrée borde la limite est de la zone. Le sud est occupé par des espaces cultivés de la ville voisine. La frange ouest alterne entre espace libre, constructions résidentiels et lotissement résidentiel.

La zone d'étude est très accessible et dispose de plusieurs accès :

- depuis la rue de la Liberté desservant un lotissement (au sud)
- depuis un espace libre situé sur la RD937 (à l'ouest)
- depuis une voie située entre les habitations de la RD937 (à l'ouest)
- depuis un espace libre situé le long de la RD937 au nord de l'école d'infirmiers.

Il est à noter que le BHNS passera à moins de 300m et que plusieurs arrêts de bus sont implantés à grande proximité le long de la RD937.



La zone d'étude vue depuis la rue de la Liberté – La zone est cultivée



La zone d'étude vue depuis l'espace libre le long de la RD937 à l'ouest – La zone présente des linéaires boisés



La zone d'étude vue depuis l'impasse de desserte s'appuyant sur la RD937 à l'ouest. Accès potentiel à la zone d'étude



La zone d'étude vue depuis la RD937 au nord-ouest. La voie ferrée longe la zone à gauche. La RD surplombe le site.



La zone d'étude vue depuis la RD937 au nord-ouest (carrefour avec la rue Copernic). Accès potentiel envisagé

Le projet s'intègre dans un secteur mixte mêlant résidence, activités économique, espaces cultivés, infrastructure de transport.... Toutefois, il conviendra de veiller à ne pas trop enclaver la zone et espaces agricoles situés au sud.

L'intégration du projet d'équipement et/ou d'activités économiques et de logements dans cet environnement est l'enjeu principal de l'aménagement de cette zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée. Ils seront dédiés aux accès routiers et piétonniers.

Ils prendront appui sur la RD937 à l'ouest.

Deux de ces accès (le plus au nord et le plus au sud) seront aménagés en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Le troisième permettra uniquement l'entrée à la zone.

Ces accès pourront supporter la voirie de desserte.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité, l'accès créé le plus au nord ne permettra pas une insertion sur la RD937 vers la gauche. Seul un tourne-à-droite sera aménagé.

Les carrefours créés sur la RD937 devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie primaire réalisera un bouclage viaire de la zone depuis les trois accès routiers précités. Celle-ci structurera la zone d'étude et liera les différentes vocations prévues.

La voirie primaire, en double-sens de circulation, sera accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Afin de compléter le maillage viaire et de desservir l'ensemble de la zone, des voiries secondaires pourront venir s'appuyer sur la voirie primaire. Ce réseau secondaire devra également comprendre un cheminement piétonnier, ainsi qu'une mise en valeur paysagère.

Des connexions devront être préservées et aménagées en lien avec des futurs projets au sud-est de la zone. Ceci permettra de limiter l'enclavement des projets.

Déplacement doux

La zone de projet sera entièrement praticable le long des voiries par les piétons et permettra de rejoindre les autres secteurs communaux alentours.

Gestion des risques et nuisances

La zone est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles d'aléa moyen.

Elle est également concernée par :

La voie ferrée et la RD937, voisines du projet à l'est et à l'ouest, qui engendrent des bandes de bruit de 300m et 100m qui impactent l'intégralité de la zone.

Il conviendra de prendre en compte ces éléments lors de l'aménagement de la zone, notamment par la mise en place d'un merlon paysager anti-bruit (de 10m de large minimum) sur la limite de zone en lien avec la voie ferrée. De plus, les constructions ne pourront venir s'implanter dans une bande à définir selon les études réalisées depuis la voie ferrée afin de limiter les nuisances sonores.

Architecture

Afin de limiter les nuisances sonores les constructions devront bénéficier de matériaux à bonne capacité d'isolation.

Ressource naturelle

Les abords de la voie ferrée sont identifiés au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme corridors miniers.

Il conviendra de prendre en compte cette qualité biologique aux abords du projet afin de la préserver.

Le cours d'eau traversant la zone devra être maintenu et le schéma hydraulique existant devra être conforté.

Intégration et valorisation paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce dernier et par les alentours, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs. Ainsi, la frange nord en relation avec la RD937 devra être confortée, tandis que la frange ouest en relation avec les habitations devra être végétalisée. La frange en relation avec la voie ferrée devra accueillir un merlon paysager de 10m de large minimum.

Afin de préserver et de valoriser le cours d'eau traversant la zone, il conviendra d'aménager des espaces verts le long de ce dernier.

Afin de valoriser les espaces agricoles, des perspectives visuelles qualitatives devront être conservées au sud de la zone.

Programmation et organisation

La zone d'étude sera dédiée aux équipements et/ou activités économiques et aux habitations et devra respecter une densité minimale de 45 logements par hectare.

Les équipements et/ou activités économiques seront privilégiés au nord de la zone et les habitations au sud. Toutefois, la limite entre les zones ne sera pas forcément stricte et des « osmose » entre les secteurs devront être préservées. Toutefois, si les nuisances liées aux équipements sont trop gênantes, la mise en place d'une limite franche pourra être réalisée.

Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.






















Évolution future

Afin d'anticiper un éventuel développement futur, une perméabilité devra être aménagée sur la frange sud de la zone. Ceci permettra de limiter l'enclavement de la zone agricole. Une continuité avec la voirie structurante du projet devra être possible.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude : 9,34 Ha
 -  Principe d'implantation d'accès routier et piétonnier permettant d'entrer et de sortir de la zone
 -  Principe d'implantation d'accès routier et piétonnier en sens unique permettant uniquement d'entrer au sein de la zone
 -  Principe d'implantation d'accès routier et piétonnier permettant d'entrer et de sortir de la zone. La sortie obligera de tourner à droite sur la RD937
 -  Principe de sécurisation du carrefour
 -  Principe de création d'une voie primaire de desserte bouclant et structurant la zone d'étude. Celle-ci devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier. Elle devra également établir le lien entre les deux secteurs
 -  Zone privilégiée pour l'implantation d'équipements
 -  Zone privilégiée pour l'implantation de logements
 -  Limite entre les vocations non stricte
 -  Si des nuisances du secteur d'équipement sont avérées, il conviendra d'envisager un traitement en conséquence pouvant induire une limite stricte entre les secteurs
 -  Principe de conservation et/ou de création d'une halle afin de lampommer les nuisances
 -  Principe de création d'un espace vert autour du cours d'eau afin de l'entretenir et de le valoriser
 -  Voie ferrée
 -  Aménager un merlon paysager (10m de large minimum) et imposer un recul des constructions par rapport à la voie ferrée
 -  Conserver des perspectives visuelles qualitatives vers les espaces agricoles
 -  Conserver des perméabilités
 -  Prendre en compte le cours d'eau
 -  Axe de la bande de bruit de 300m
 -  Axe de la bande de bruit de 100m
 -  Arrêt de bus
 -  Bande tampon (500m) de densification autour du tracé du BHNS
 -  Emplacement réservé du PLU
- Zone dédiée :
 - à l'habitat
 - à l'équipement ou aux activités économiques
- Densité minimale à respecter sur la zone de logements : 45 logements par hectare



La zone d'étude est concernée par :
 - la bande de bruit de 300m engendrée par la voie ferrée
 - la bande de bruit de 100m engendrée par la RD937
 - le corridor minier du SRCE longeant la voie ferrée
 - les retraits et gonflements des argiles d'aléa moyen

Il conviendra de prendre en compte ces éléments dans les aménagements



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR SITUÉ ENTRE LA RD937 ET LA VOIE FERRÉE.

BÉTHUNE

X. SECTEUR ECONOMIQUE SITUE PRES DE LA RUE PALISSY

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié à l'activité économique se situe à l'ouest du tissu urbain principal à proximité de la limite communale avec Annezin. Il prend place au sein du quartier « Mont-Liébaud – Pierrette » et plus précisément au sein d'un secteur dédié à l'activité économique situé en complémentarité du centre commercial de la Rotonde.

Le site représente une surface d'environ 0,3 Ha.

La zone de développement vise à densifier ce secteur actuellement en friche.

Les alentours de la zone de projet sont majoritairement constitués de constructions à usage économique. Il s'agit donc de constructions de grands volumes possédant quelques espaces enherbés sur leurs abords. Quelques habitations issues du tissu ancien dense ou encore l'habitat en bande se trouve à proximité de la zone de projet.

La zone est aisément accessible au sud depuis la voie de desserte de la zone : la rue B. Palissy.

Aucun arrêt de bus n'est implanté à proximité de la zone. Le premier se situe à environ 350m de la zone.



Abords de la zone d'étude depuis la rue Palissy – Accès à la zone d'étude depuis la rue Palissy : la zone est en friche

Le projet s'intègre dans un secteur en grande partie urbanisé dédié à l'activité économique et à proximité de la voie ferrée.

L'intégration du projet dans cet environnement est l'enjeu principal de l'aménagement de cette zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Un accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié aux accès routiers et piétonniers.

Il prendra appui sur la rue Palissy au sud.

Cet accès sera aménagé en double-sens de circulation et permettront d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès pourra supporter la voirie de desserte.

Voirie

Une voirie sécurisée prendra appui sur l'accès précité.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Gestion des risques et nuisances

La voie ferrée, voisine du projet au nord, engendre une bande de bruit de 300m et impacte l'intégralité de la zone.

Il conviendra de prendre en compte cet élément dans le traitement des constructions et l'aménagement de la zone.

Architecture

Afin de limiter les nuisances sonores les constructions devront bénéficier de matériaux à bonne capacité d'isolation.

Ressource naturelle

Les abords de la voie ferrée sont identifiés au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme corridors miniers. De plus, la trame Verte et Bleue du Scot de l'Artois identifie les abords de la voie ferrée comme corridor fluvial.

Il conviendra de prendre en compte cette qualité biologique aux abords du projet afin de la préserver.

Intégration et valorisation paysagère

Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet et par les alentours, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites de la zone de projet. Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Equipement en réseaux du site





Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude : 0,3 Ha
-  Principe de création d'un accès routier et piétonnier
-  Principe de création d'une frange paysagère tamponnant les nuisances
-  Axe de la bande de bruit de 300m

La zone d'étude est concernée par :

- le corridor fluvial de la TVB du SCOT de l'Artois longeant la voie ferrée
- le corridor minier du SRCE longeant la voie ferrée
- la bande de bruit de 300m engendrée par la voie ferrée

Il conviendra de prendre en compte ces éléments dans les aménagements



XI. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE SOLIDARITE ET LA RUE DU PONT DE PIERRES

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'implantation d'activités économiques se situe dans la partie nord du tissu urbain principal de Béthune. Il prend place au sein du quartier Catorive de la commune et plus précisément à l'interface entre les activités économiques (présentant des constructions de volumes importants) implantées le long de l'Avenue Kennedy et les espaces résidentiels. Il représente une surface d'environ 0,7Ha et est occupé par une friche végétalisée et une mare.

La zone d'étude est bordée à l'ouest par des habitations et leurs jardins et à l'est par des constructions dédiées à l'activité économique et leurs parkings.

L'accessibilité de la zone est peu aisée. On peut y accéder en voiture par un passage étroit depuis la rue du Pont de Pierres. Un arrêt de bus se situe le long de la rue du Pont de Pierres, au croisement avec la rue Solidarité.

L'habitat présent à proximité se constitue d'un tissu ancien dense et d'une cité ouvrière.

Un cimetière communal se situe au nord-ouest du projet par-delà la rue du Pont de Pierres.



L'accès à la zone depuis la rue du Pont de Pierres – La zone n'est pas visible depuis ce point – Le passage est étroit

Le projet s'intègre dans un secteur mal desservi mêlant diverses vocations (équipement, activités économiques, espace résidentiel,...).

L'intégration du projet dans un tel environnement est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès au site

Un accès à la zone sera aménagé de façon sécurisée. Il sera dédié à la desserte routière et piétonnière.

Il prendra appui sur la rue du Pont de Pierres à l'ouest, en partie sur l'emplacement réservé du PLU.

Cet accès sera aménagé en double-sens de circulation et permettra d'entrer et de sortir de la zone. Cet accès pourra supporter la voirie de desserte.

Le carrefour créé sur la rue du Pont de Pierres devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Une voirie de desserte pourra être aménagée depuis l'accès précité.

Elle devra être sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Gestion des risques et nuisances

L'intégralité de la zone d'étude est concernée par le retrait et gonflement des argiles d'aléa moyen.

Une partie de la zone de projet est impactée par la bande de bruit de 100m engendrée par la rue du Pont de Pierre.

Il conviendra de prendre en compte ces données lors de l'aménagement de la zone.

Architecture

Afin de limiter les nuisances sonores les constructions devront bénéficier de matériaux à bonne capacité d'isolation.

Intégration et valorisation paysagère

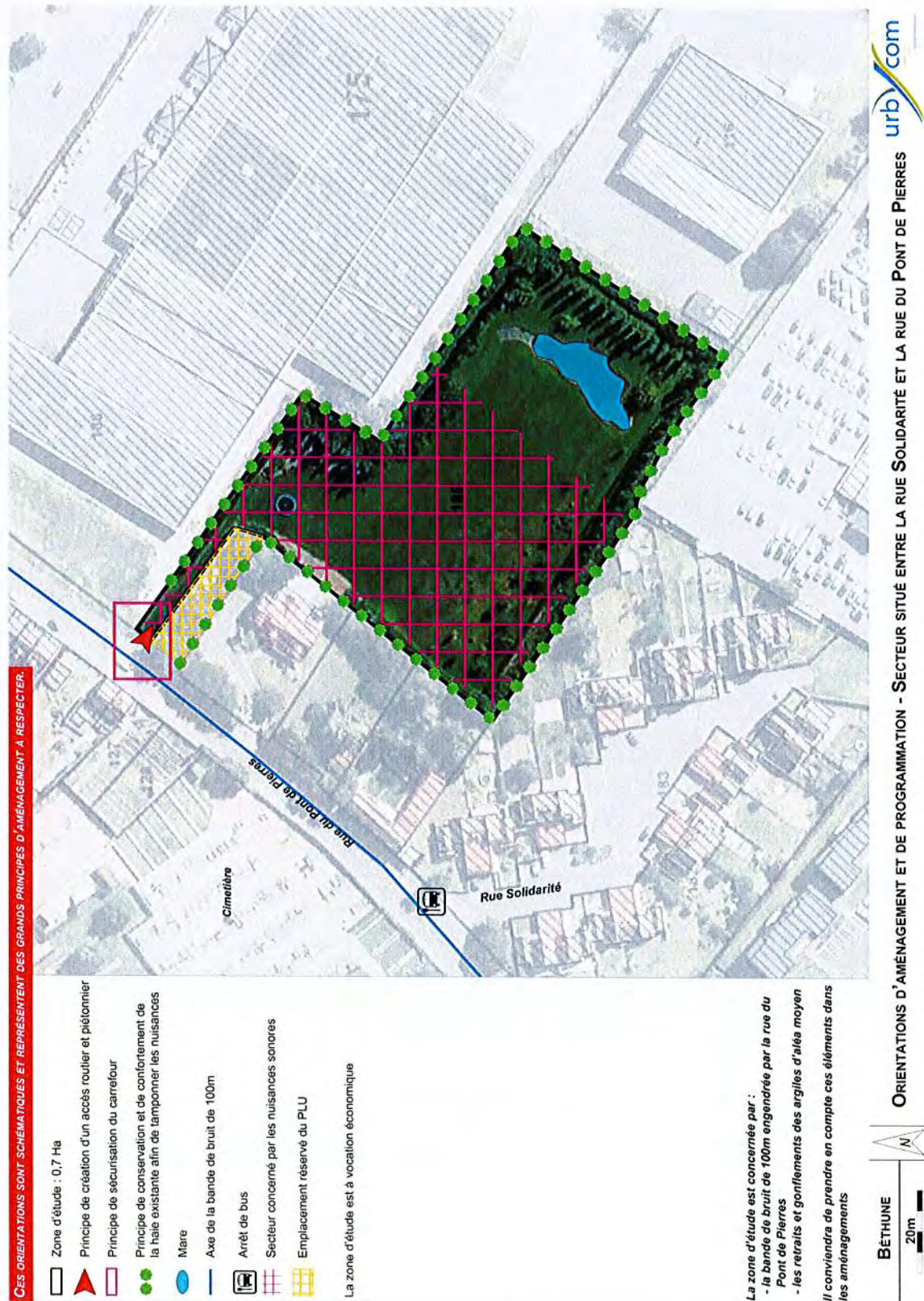
Afin d'intégrer le projet dans son environnement et afin de tamponner un maximum de nuisances engendrées par ce projet et par les alentours, il conviendra d'aménager une frange paysagère sur les limites de la zone de projet (ouest, est, sud et nord). Ceci permettra de gérer les nuisances, notamment visuelles, entre les différents secteurs.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



XII. PARC DU QUAI DE BRUAY

1. Contexte et enjeux

Situé au sein du quartier « Catorive » au nord-ouest de Béthune, le site de projet est dédié au développement de la polyclinique et à la création d'espaces de loisirs. Sa surface d'environ 3,5 hectares investit un espace non urbanisé et fortement végétalisé (arbres et arbustes, espaces enherbés), situé entre des habitations et un bras d'eau cerné de murs de briques. Le tissu urbain alentour est constitué principalement d'habitat mixte (pavillons, habitat ancien, etc.).



Site du projet (fig. droite) et accès au site du projet (fig. gauche)

L'accès à la zone est actuellement possible depuis les rues du Pré des Rois (sud) et du Quai de Bruay (est), toutes deux ouvertes à la circulation motorisée, et par le chemin piétonnier au nord. Plusieurs sentiers ou chemins de loisirs se situent à proximité directe du site : sentier de Catorive, rando Busne VTT, GRP boucle du Bassin minier, itinéraire de liaison équestre et itinéraire de liaison entre les espaces naturels sensibles. L'arrêt de bus Anne d'Artois, rue d'Aire, permet la desserte du secteur par les transports en commun (lignes TADAO 10, 20 et 54).



Accès au Parc du Quai de Bruay depuis la rue du Pré des Rois au sud – Jardins potagers solidaires



L'accès depuis la rue du Quai de Bruay au nord-est – La parc et la voie piétonne (à gauche) – Les perspectives visuelles sont de grande qualité.

Les parcelles au nord du site disposent d'une végétation spontanée d'un intérêt écologique faible. Le quai le long du bras d'eau présente cependant un fort potentiel paysager et de loisir.

Les parcelles au sud du site sont caractérisées en tant que « pairie » et zone humide au SDAGE. Elles sont également concernées par des aléas d'accumulation faible à forte repérés au PPRI et par une zone d'inondation constatée. Un potager solidaire se situe au sud du projet, au niveau de la rue du Pré des Rois.

En croisant les orientations du PADD et les éléments de diagnostic ci-dessus, les enjeux suivants peuvent être repérés :

- Le traitement des limites extérieurs (projet/tissu urbain existant) et intérieurs (équipements et habitats/espaces de loisirs) du projet.
- La qualité paysagère du site
- L'accessibilité du site tant par les véhicules motorisés que par les piétons, cyclistes et autres types de mobilités. Un intérêt particulier doit être porté à la connexion des futures voies piétonnes du site avec le réseau de chemins et sentiers existants à proximité. Ce dernier enjeu est d'autant plus important que les parcelles du parc se situent en cœur d'îlot et peuvent être enclavées par le futur projet. Une bonne visibilité des accès aux espaces de loisirs et la création de sentiers en nombre suffisant sont indispensables à la bonne fréquentation du lieu.
- La gestion du flux des véhicules motorisés sur le site (véhicules du public, camions d'approvisionnement, stationnements, etc.)
- La préservation de la pairie humide repérée dans le SDAGE et la compatibilité des aménagements projetés sur la zone avec cette caractérisation.
- La gestion de l'eau sur l'ensemble du projet

2. Orientations particulières

Accès et voirie



Le site dispose de trois accès pour les véhicules motorisés :

- Un accès rue Emile Basly, à une extrémité du bras d'eau en entrée de quai (image gauche)

- Deux accès rue du Quai de Bruay, dont un également en entrée de quai (image droite)



Deux accès sont réservés aux circulations non motorisées, dites « actives » (piétons, vélos, autres engins de déplacement personnels). L'accès principal se situe rue du Près aux Rois (image gauche) ; le 2^e accès sera aménagé rue du Quai de Bruay, à l'est (image droite).



Toutes les voies et accès devront être sécurisés et permettre des déplacements aisés des usagers.

Les accès et voies ouverts à la circulation motorisée du public devront être équipés d'espaces réservés aux piétons et devront être aménagés de manière à permettre aux personnes à mobilités réduites de se déplacer de manière confortable :

- Les trottoirs devront présenter un cheminement d'au moins 1,80m
- Les trottoirs devront être sans obstacles pour la roue, la canne ou le pied
- Les sols devront être non meubles, non glissant

L'ensemble des voies réservées aux « mobilités actives » (trottoirs, axes de « mobilités actives ») devra :

- Compléter et conforter les continuités piétonnes vers les sentiers et voies de circulation alentours
- Être le plus possible intégré et limiter les contacts avec les espaces alentours non naturels

Le sentier piéton aménagé le long du quai sera isolé de la route par un aménagement paysager (rideau de verdure, plantations, etc.). Il sera strictement réservé aux « mobilités actives » ; les scooters et autres deux-roues motorisés y seront interdits.



Les axes qui figurent les sentiers « mobilités actives » sur le schéma de l'OAP représentent des principes d'aménagement. De ce fait, le tracé définitif de ces axes peut être librement défini par le porteur de projet dans le cadre du respect de ces principes, explicités ci-dessous :

- Passer par le parc
- Relier le quai et son sentier « mobilité active » en traversant la zone de projet
- Relier la rue du Quai de Bruay et la rue du Près aux Rois.

Sur la zone du parc, l'aménagement des sentiers sera compatible avec le caractère humide et prairial des parcelles : les aménagements devront être légers et perméables (exemple : platelages, sentiers de terres battues, etc.). Les sentiers goudronnés ou réalisés en revêtement imperméable seront interdits sur ces parcelles. Les axes « mobilités douces » principaux permettant le bouclage de la zone devront

être aménagés de manière à permettre aux personnes à mobilités réduites de se déplacer de manière confortable :

- ils devront présenter un cheminement d'au moins 1,80m
- ils devront être sans obstacles pour la roue, la canne ou le pied
- Les sols devront être non meubles, non glissant, sans obstacle

Gestion des risques et nuisances

Les parcelles destinées à accueillir des constructions (« zone d'extension de la clinique Anne d'Artois » sur le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation) sont situées en zone blanche du PPRI, c'est-à-dire qu'elles devront être hydrauliquement neutres : les eaux de pluies devront être gérées sur l'unité foncière du projet.

Les espaces de stationnement pour véhicules légers seront perméables

Les parcelles du projet de parc, situées au sud du projet, sont concernées par des aléas du PPRI de la Lawe.

Enfin, la rue d'Aire passant devant la polyclinique engendre des zones de bruit de 100 à 250m et impacte l'ouest de la zone d'étude. Les constructions situées dans ces zones devront respecter les normes de construction en matière d'isolation acoustique.

Intégration et valorisation paysagère et ressource naturelle

Le cadre paysager actuel sera amélioré et valorisé. Le quai et ses entrées feront l'objet d'un aménagement qualitatif mettant en valeur le bras d'eau (ex : vues, plantations, etc.). L'organisation de la zone de projet permettra la visibilité du parc depuis le sentier piéton le long du quai, afin d'inciter les promeneurs à utiliser son espace.

Les vues devront être qualitatives depuis les chemins réservés aux piétons ou à la « mobilité active ». Les interfaces entre les espaces de loisirs (sentiers, parc, quai aménagé), les infrastructures (route, polyclinique, future clinique psychiatrique) et les habitations (future résidence intergénérationnelle et habitations existantes) **seront traitées de manière paysagère.**

La prairie humide sera intégrée au parc : les aménagements permettant son ouverture au public ne devront pas contrevenir à la nature des parcelles (zone humide). Ainsi, les aménagements devront être légers et perméables ; les revêtements imperméables seront interdits sur la zone humide et devront être circonscrits aux espaces du parc non concerné par cette caractérisation.

Les espaces verts rattachés aux bâtiments projetés favoriseront la biodiversité des sites, par leur nature et par la création de liens écologiques entre le quai, les espaces autour des bâtiments et le parc. Dans le cas où le porteur de projet souhaiterait clore les parcelles, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et seront hydrauliquement neutres.

Préservation de l'environnement et des continuités écologiques du site

L'évaluation environnementale réalisée de juin à septembre 2021 a permis d'améliorer la prise en compte des impacts du projet d'extension de la Clinique Anne d'Artois sur les milieux naturels et le paysage (trame verte, biodiversité, présence de l'eau, ...).

Le site de projet d'extension de la Clinique Anne d'Artois s'inscrit dans un contexte arbustif et arboré important, de manière spontanée ou anthropique. Afin de préserver ce caractère végétal, un coefficient de biotope par surface (CBS) est inscrit dans le règlement de la zone 1AUh pour s'assurer de la qualité environnementale du projet.

De plus, le bois de Sainte-Lucie participe à cette ambiance : son alignement sera maintenu afin de conserver des espèces de hautes tiges. Il sera prolongé par un traitement végétalisé des franges dont les espèces d'arbres et d'arbustes plantées seront locales dans un but paysager et écologique.

La végétalisation du site participe à maintenir une biodiversité existante (présence d'oiseaux et de chiroptères principalement). En complément des mesures citées ci-dessus, des clôtures perméables faciliteront le passage de la petite faune et un cahier de recommandations à destination de l'aménageur permettra de favoriser la biodiversité sur le site (pose de nichoirs et gîtes à chiroptères, gestion différenciée des espaces verts, trame noire, ...) et de limiter l'impact des constructions, particulièrement en phase chantier.

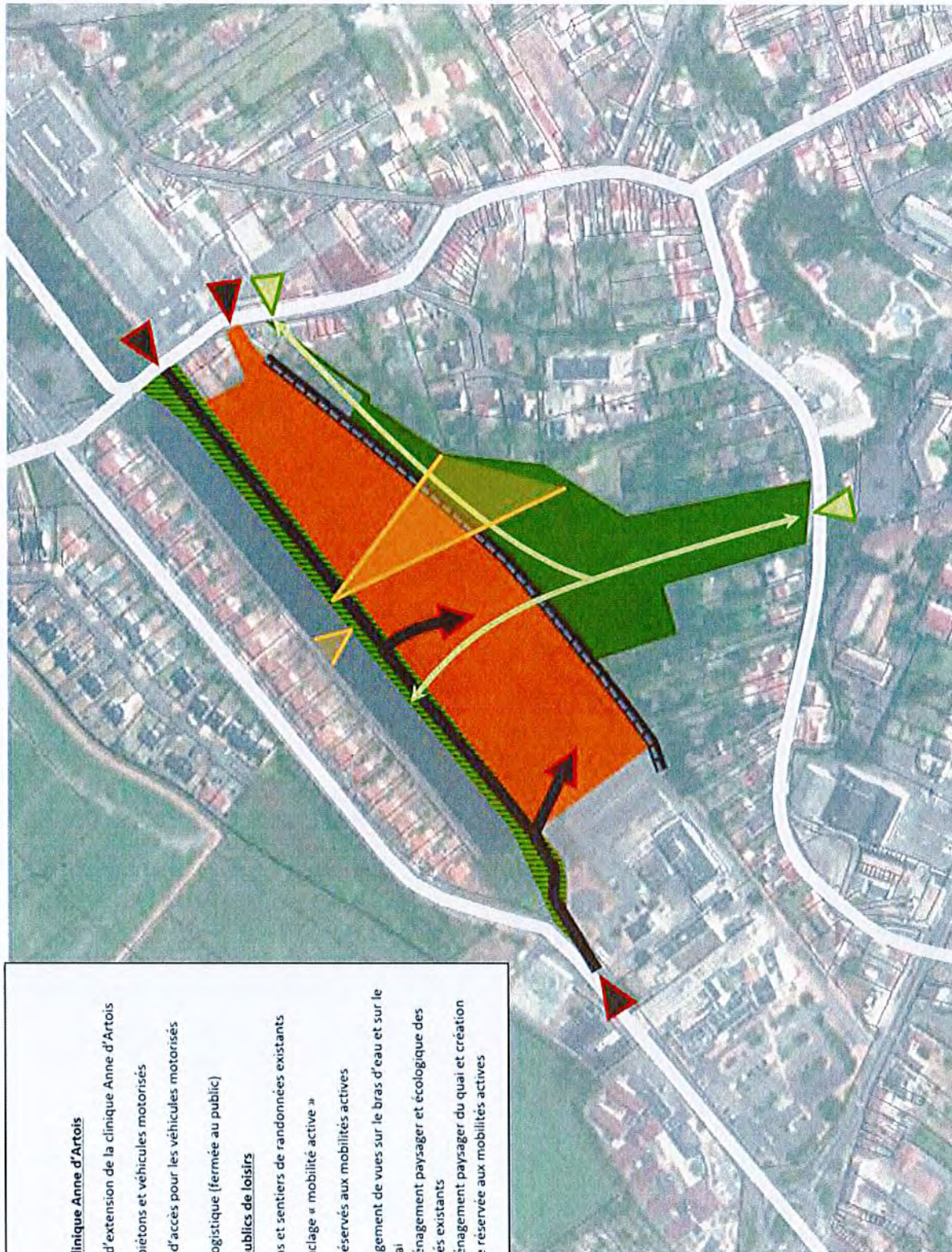
Enfin, le site de projet s'insère dans un environnement où la présence de l'eau est importante : au nord par le bras mort du Canal, et au sud par la zone Nh, zone naturelle à dominante humide. Sur cette dernière, des fossés existent et seront préservés afin de maintenir des continuités écologiques entre le nord et sud de l'OAP.

Équipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

Les schémas qui suivent retranscrivent les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



Légende

Extension de la clinique Anne d'Artois

- Principe de zone d'extension de la clinique Anne d'Artois
- Principe d'accès piétons et véhicules motorisés
- Principe de voies d'accès pour les véhicules motorisés (public)
- Principe de voie logistique (fermée au public)

Parc et espaces publics de loisirs

- Itinéraires, liaisons et sentiers de randonnées existants
- Principe d'un bouclage « mobilité active »
- Principe d'accès réservés aux mobilités actives
- Principe d'aménagement de vues sur le bras d'eau et sur le parc depuis le quai
- Principe d'un aménagement paysager et écologique des espaces végétalisés existants
- Principe d'un aménagement paysager du quai et création d'une promenade réservée aux mobilités actives

Le schéma suivant vaut OAP au titre des continuités écologiques (article L.151-6-2 du code de l'urbanisme) au regard de l'évaluation environnementale menée sur le secteur.



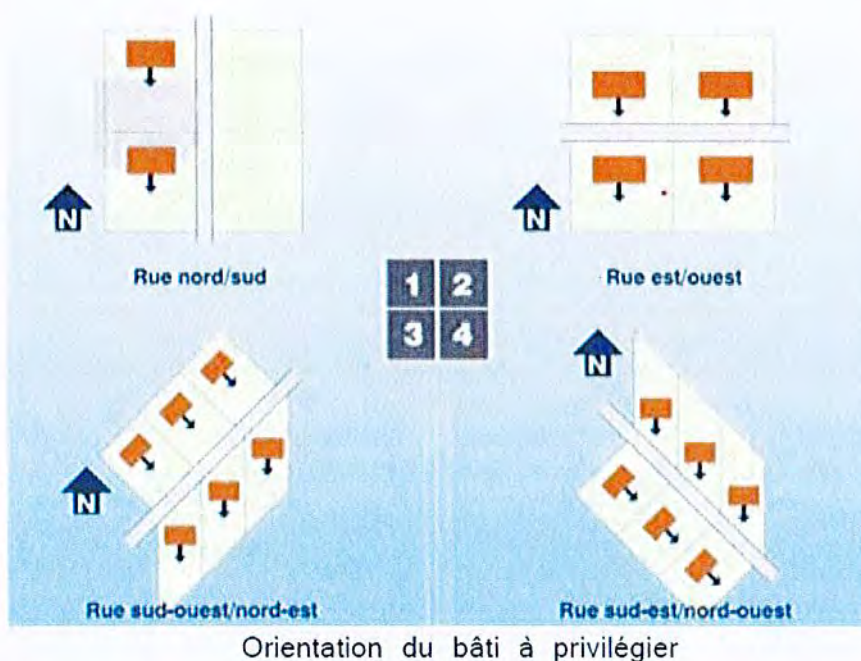
XIII. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en terme de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Planter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver= capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les matières (eau, végétal...) et matériaux (enrobé, béton, bois...) existant à proximité et à mettre en place. Chaque élément possède des caractéristiques qui permettent de définir son efficacité selon l'environnement donné.
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en terme de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs Techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les planter sur des constructions annexes,
- Les planter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.



**BETHUNE
CAP 2020**

Bien dans ma ville, bien dans ma vie



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

Plan Local d'Urbanisme

BETHUNE

Règlement

PLU arrêté le : 13 septembre 2016

PLU approuvé le : 28 juin 2017

PLU modifié le : 11 avril 2023

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

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

SOMMAIRE

| | |
|--|-----|
| SOMMAIRE | 1 |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... | 2 |
| CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 7 |
| SECTION I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA | 8 |
| SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB | 20 |
| SECTION III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH | 34 |
| SECTION IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 43 |
| CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... | 52 |
| CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 66 |
| CHAPITRE V : DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE | 76 |
| LEXIQUE | 84 |
| ANNEXES AU REGLEMENT | 95 |
| ANNEXE 1 :LISTE DES ESSENCES LOCALES IMPOSEES | 96 |
| ANNEXE 2 :LISTE DES ESSENCES LOCALES IMPOSEES DANS LA ZONE 1AUH..... | 102 |
| ANNEXE 3 : CAHIER DES RECOMMANDATIONS DE LA ZONE 1AUH A DESTINATION DES AMENAGEURS | 103 |

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

1. Champ d'application territorial du règlement

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

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

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;
2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments

historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

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

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

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

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

3. *Division du territoire en zones*

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

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

Les documents graphiques font également apparaître :

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

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

4. Adaptations mineures

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

5. Prescriptions acoustiques

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

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

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

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

Les voiries concernées sont les suivantes :

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

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

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

La commune est concernée par :

- **Le risque d'inondation** : le PPRI de la Lawe a été prescrit le 1^{er} octobre 2013. Il est applicable par anticipation depuis le 7 août 2015.

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

-**Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux**. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

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

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

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

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

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

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

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

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité commerciale situés en rez-de-chaussée, dans les rues identifiées au plan de zonage, en application de l'article L.151-16 du CU.

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

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

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

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

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

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

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

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

- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- L'implantation d'antennes-relais, sauf dans un rayon de 100 mètres autour des écoles, collèges et lycées, crèches, établissements de santé et autres structures d'accueil de la petite enfance.
- Les groupes de garage de plus de 5 unités à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement immédiat et qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- Sur l'emprise du domaine public ferroviaire, les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire.
- Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Définition :

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

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

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

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

2°/ Voirie

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

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

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

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

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Réseau d'assainissement eaux usées

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

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

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

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

C. Réseau d'assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

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

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

A. Dispositions générales :

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

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

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

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

b. Règles d'implantation :

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

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

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

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

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

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

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

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

A. Dispositions générales :

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

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

B. Règles d'implantation :

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

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

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

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

Implantation sur limites séparatives :

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

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

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

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

A. Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes (abri de jardin par exemple...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

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

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

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

ARTICLE UA 8 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative :

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

Hauteur absolue :

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

1) façade :

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

2) toitures :

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

3) Installations diverses :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public.

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

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

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

4) Clôtures

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

La hauteur maximale autorisée sera de 2,20 mètres.

ARTICLE UA 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble, y compris les bâtiments publics. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de bureaux de moins de 200 m² de surface de plancher.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de surface de plancher. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de commerces de moins de 200 m² de surface de plancher.

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

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

ARTICLE UA 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

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

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

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

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

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

SECTION II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

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

La zone comprend quatre sous-secteurs :

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

Rappel :

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies...
- L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

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

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

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

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

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Définition :

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

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

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

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

2°/ Voirie

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

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

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

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

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Réseau d'assainissement eaux usées

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

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

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

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

C. Réseau d'assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

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

Règles d'implantation :

Dans la zone UB :

Les constructions devront être implantées :

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

Dans le secteur UBm :

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

Dans le secteur UBo :

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

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect :

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

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

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

Dans le secteur UBI :

Les constructions devront être implantées :

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

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

Dispositions générales :

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

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Règle d'implantation dans le secteur UBo :

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

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

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

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

Règles d'implantation dans le reste de la zone:

- **Implantation en limites séparatives**

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

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

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

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

- **Implantation en retrait**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes (abri de jardin par exemple...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

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

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

ARTICLE UB 8 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Hauteur absolue

Dans la zone UB :

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

Dans le secteur UBa :

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

Dans le secteur UBI :

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

Dans le secteur UBo :

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

Dans le secteur UBm :

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

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

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

Sont interdits :

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

1) façade :

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

2) toitures :

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

3) Installations diverses :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public.

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

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

4) Clôtures

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

La hauteur maximale autorisée est de 2,20 mètres.

ARTICLE UB 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

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

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

- Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble, y compris les bâtiments publics. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de bureaux de moins de 200 m² de surface de plancher.

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

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de surface de plancher. Cette obligation est supprimée pour l'aménagement ou la création de commerces de moins de 200 m² de surface de plancher.

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

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

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

ARTICLE UB 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

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

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

Les essences locales sont imposées.

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

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

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

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

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

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

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

SECTION III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

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

Rappel :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UH 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Définition :

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

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

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

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

2°/ Voirie

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

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

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

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

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

A. alimentation en eau potable

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

B. Réseau d'assainissement eaux usées

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

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

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

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

C. Réseau d'assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 5m par rapport à l'alignement.
- Avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire (hormis pour les constructions et installations liées à l'activité ferroviaire).

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

Dispositions générales :

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

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Règles d'implantation :

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UH 8 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UH 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

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

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

Sont interdits :

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

1) façade :

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

2) toitures :

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

3) Installations diverses :

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

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

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

4) Clôtures

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

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

ARTICLE UH 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UH 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Les essences locales sont imposées.

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

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

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

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

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

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

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

SECTION IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

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

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

Rappel :

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UE1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.
- S'agissant des zones concernées par le PPRT de l'entreprise SI GROUP, elles devront respectées les prescriptions du règlement dudit PPRT en annexe du PLU.

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Définition :

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

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

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

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

2°/ Voirie

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

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

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

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

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

A. alimentation en eau potable

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

B. Réseau d'assainissement eaux usées

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

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

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

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

C. Réseau d'assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

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

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

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

Règles d'implantation :

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

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

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

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

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Règles d'implantation

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

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE8 - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE UE9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

1) façade :

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

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

2) toitures :

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

3) Installations diverses :

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

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

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

4) clôtures :

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

ARTICLE UE 11- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

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

ARTICLE UE12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

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

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

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

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

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

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

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

ARTICLE UE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

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

CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend :

- Un secteur 1AUa où les activités commerciales sont limitées et où les constructions sont autorisées sous forme d'une opération d'ensemble.
- Un secteur 1AUh spécifique à la zone d'extension de la clinique Anne d'Artois et dans lequel des dispositions particulières liées à ce projet doivent être prescrites. Le ou les projet(s) réalisé(s) dans cette zone devront prévoir la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle.

Rappel :

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

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

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

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

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

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

La commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Lawe. Tout projet devra se conformer aux règles édictées par ce document, annexé au présent PLU. Les règles du PPRI prévalent sur celles du PLU.

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

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

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

En sus, dans le secteur 1AUa, les commerces de plus de 100m² de surface de vente sont interdits.

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

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

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

Pour les fossés et cours d'eau à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :
continuité des fossés et cours d'eau repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme

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

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

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

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

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

Les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Définition :

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

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

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

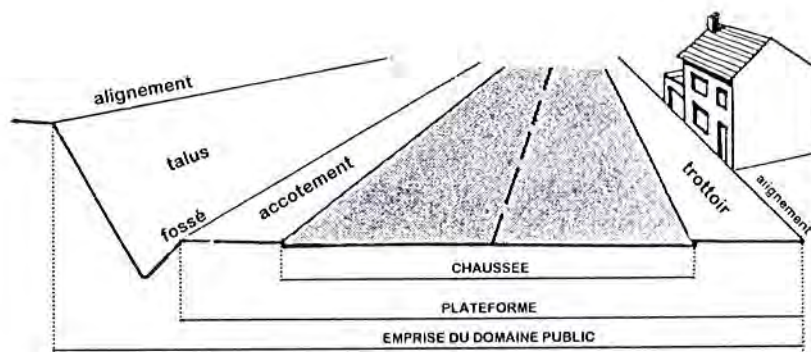
Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 3 mètres à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

2°/ Voirie

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ; **En zone 1AUh** des trottoirs seront aménagés de manière à permettre aux personnes souffrant de handicap ou à mobilité réduite de circuler avec la plus grande autonomie possible. Les trottoirs devront présenter un cheminement d'au minimum 1.80m de large, être sans obstacles pour la roue, la canne ou le pied et leurs sols devront être non meubles et non glissant ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

Les voiries à double sens devront présenter une largeur de plateforme d'au moins 7 mètres, et les voiries en sens unique de 4 mètres minimum.



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

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

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

A. Alimentation en eau potable

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

B. Réseau d'assainissement eaux usées

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

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

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

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

C. Réseau d'assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

Dispositions générales :

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

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Règles d'implantation hors zone 1AUh

1) Implantation en limites séparatives

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

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

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

2) Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Les annexes (abri de jardin par exemple...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

Règles d'implantation spécifique à la zone 1AUh :

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

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - EMPRISE AU SOL

En zone 1AUh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règle de hauteur hors zone 1AUh :

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

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

2) Règle de hauteur applicable à toutes les zones 1AU (dont zone 1AUh)

Hauteur absolue :

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

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

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

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

Sont interdits :

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

1) façade :

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

2) toitures :

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

- Hors zone 1AUh, les tons des menuiseries utilisées doivent s'accorder au cadre environnant.

3) Installations diverses :

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

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

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

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

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

CLOTURES

1) principes généraux applicables à l'ensemble des zones 1AU

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

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

2) principes applicables hors zone 1AUh

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

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

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

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

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

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

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

La hauteur maximale autorisée est de 2,20 mètres.

3) principes applicables à la zone 1AUh

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2,20 mètres, calculée par rapport au niveau du terrain naturel, hors pilastres.

Les clôtures doivent être soit :

- de type grillage ou grille ;
- composées d'un dispositif à claire-voie ;
- végétalisées composées d'essences végétales locales, doublées ou non, à l'extérieur, de grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Les clôtures grillagées ou à claire-voie devront permettre le passage de la petite faune.

Les murs bahuts et les clôtures pleines sont interdits sauf pour les coffrets techniques et les boîtes aux lettres en limite de parcelle.

Des clôtures différentes peuvent également être admises du fait de la nature de l'occupation ou du caractère de la/des construction(s), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique.

ARTICLE 1AU 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Règles générales :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement couvertes ou non par logement doivent être aménagées.
- En cas de changement de destination ou de division, une place de stationnement couverte ou non devra aménagée par logement créé.
- Des aires de stationnement pour les véhicules des visiteurs seront réservées à raison d'une place pour 5 logements.
- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation il est exigé 1,5 place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 3 logements pour l'accueil des visiteurs. Des emplacements devront être réservés pour le stationnement des vélos à raison d'un emplacement minimum par logement. Ces emplacements devront être situés en rez-de-chaussée.
- Pour les constructions à usage de bureau (hors zone 1AUh), il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble, y compris les bâtiments publics.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de surface de plancher.
- **Pour les bâtiments prévus en zone 1AUh**, il devra être prévu l'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, hors zone 1AUh, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

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

ARTICLE 1AU 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m² de terrain ; les plantations peuvent être plantées en bosquet.

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

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

Les essences locales sont imposées.

Pour la zone 1AUh, les plantations d'arbres et d'arbustes seront à choisir uniquement dans la liste d'espèces locales figurant en annexe du présent règlement.

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

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

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

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

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

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Il est instauré un coefficient de biotope par surface dans la zone 1AUh uniquement. Le coefficient est de 0,5.

Le CBS est calculé de la manière suivante :

$CBS = \frac{[(\text{Surface de type 1} \times \text{coefficient de pondération de type 1}) + (\text{Surface de type 2} \times \text{coefficient de pondération de type 2})]}{\text{Surface d'assiette du projet}}$

| Type de surface | Détail | Type de végétation | Valeur du coefficient de pondération |
|--|---|--|--------------------------------------|
| Surface imperméable | Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (bitume, béton, dallage avec mortier, ...) | Aucune | 0 |
| Surface perméable non végétalisée | Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans continuité avec la terre naturelle, sans végétation (pavage avec joints sablés, stabilisés, gravillons, ...) | Aucune | 0,25 |
| Surface perméable végétalisée | Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans continuité avec la terre naturelle, avec végétation (dallage de bois, pavage avec joints engazonnés, ...) | Tout type de végétation | 0,5 |
| Verdissement vertical entre 2 et 1 mètres | Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres | Tout type de végétation | 0,4 |
| | Clôtures végétalisées | Tout type de végétation | 0,4 |
| Espace libre végétalisé sur dalle ou toiture végétalisée | Toiture végétalisée extensive et espace vert sur dalle (15 à 20cm d'épaisseur) | Tout type de végétation hors gazon et mousse | 0,7 |
| | Toiture végétalisée semi-intensive et intensive et espace vert sur dalle de plus de 20cm d'épaisseur | Tout type de végétation | 0,6 |
| | Toiture végétalisée extensive et espace vert sur dalle (15 à 20cm d'épaisseur) | Gazon ou mousse | 0,5 |
| Espace libre végétalisé profond | Espace vert sur dalle avec une épaisseur d'au moins un mètre, ou en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et flore | Tout type de végétation | 1 |
| Bonus | Pour un arbre ou un arbuste | | +0,01 par pied |
| | Pour un gîte à faune | | +0,01 par gîte |

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone:

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

Rappel :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont obligatoires au fonctionnement de l'activité agricole et nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises, dans la limite de 30m² d'emprise au sol.

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

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

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

5) Les clôtures.

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

7) Au sein des zones inondables identifiées dans au plan « prise en compte des risques (pour les ZIC, zones inondées selon les sources communales, aléas du PPRI et remontées de nappe), les nouvelles

constructions principales devront être rehaussées d'au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Dans tous les cas, les prescriptions du PPRI en annexe devront être respectées.

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

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. Décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Définition :

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

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

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

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

2°/ Voirie

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

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

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

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

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

A. alimentation en eau potable

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

B. Réseau d'assainissement eaux usées

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

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

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

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

C. Réseau d'assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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

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

Dispositions générales :

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Règles d'implantation :

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

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

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

Dispositions générales :

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

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Règles d'implantation :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

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

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Pour l'ensemble des constructions :

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

Sont interdits :

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

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

Les couleurs des matériaux seront mates et foncées.

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

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

Pour les autres destinations de constructions :

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

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

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

2) toitures :

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

3) Installations diverses :

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

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

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

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

4) Clôtures

Principes généraux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :

La hauteur maximale autorisée est de 2,20 mètres.

ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

L'utilisation d'essences locales est imposée.

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

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

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

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

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

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

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

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la protection des milieux naturels et des paysages. Elle comprend un secteur Np qui correspond au port de plaisance. Elle comprend également un secteur Nh, correspondant au parc situé au sud de la clinique Anne d'Artois et de son extension et sur lequel se trouve une zone humide.

Rappel :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

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

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

Hors zone Nh, Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone Nh, sur le secteur concerné par une zone humide : les seuls aménagements autorisés sont les sentiers perméables (platelages, matériaux perméables, etc.) ; toute imperméabilisation des sols est proscrite ; les aménagements doivent respecter la nature des sols, caractéristiques des zones humides.

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

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers,

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

1°/ Accès

Définition :

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

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

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

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

2°/ Voirie

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

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

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

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Réseau d'assainissement eaux usées

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

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

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

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

C. Réseau d'assainissement eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

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

ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales :

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

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

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées :

- à 5 mètres au moins de l'emprise des voies.

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

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 8 - EMPRISE AU SOL

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

Pour les zones concernées par un aléa du PPRI, il convient de se référer aux prescriptions du règlement du PPRI lorsque celui-ci sera approuvé ou opposable ou du Porté à Connaissance (PAC) avant son approbation.

Dans le secteur Np, les constructions ne peuvent excéder plus de 5% de la superficie totale du secteur.

ARTICLE N 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur Np, la hauteur des constructions et installations ne peut dépasser 7 mètres au faitage.

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

ARTICLE N 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses,...) est interdit.

Les clôtures seront réalisées en grillage sur poteaux bois, fer ou béton ; elles seront doublées d'une haie vive plantée.

Les clôtures n'excéderont pas 2,20 m.

ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essence locale est imposée.

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

Au moins 20% des espaces consacrés au stationnement devront être traités en espace vert.

Les parkings devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables.

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

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

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

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs

étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

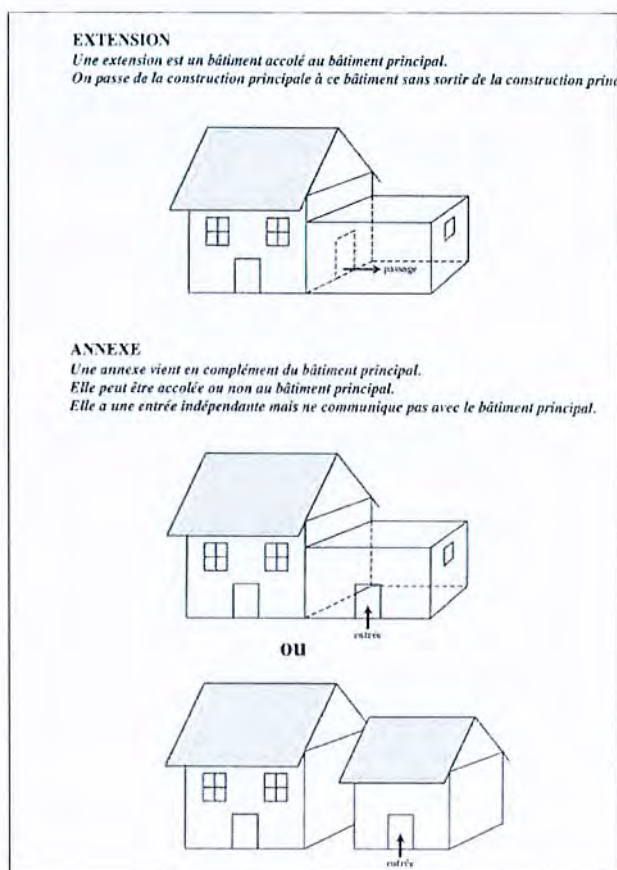
Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social, parking...

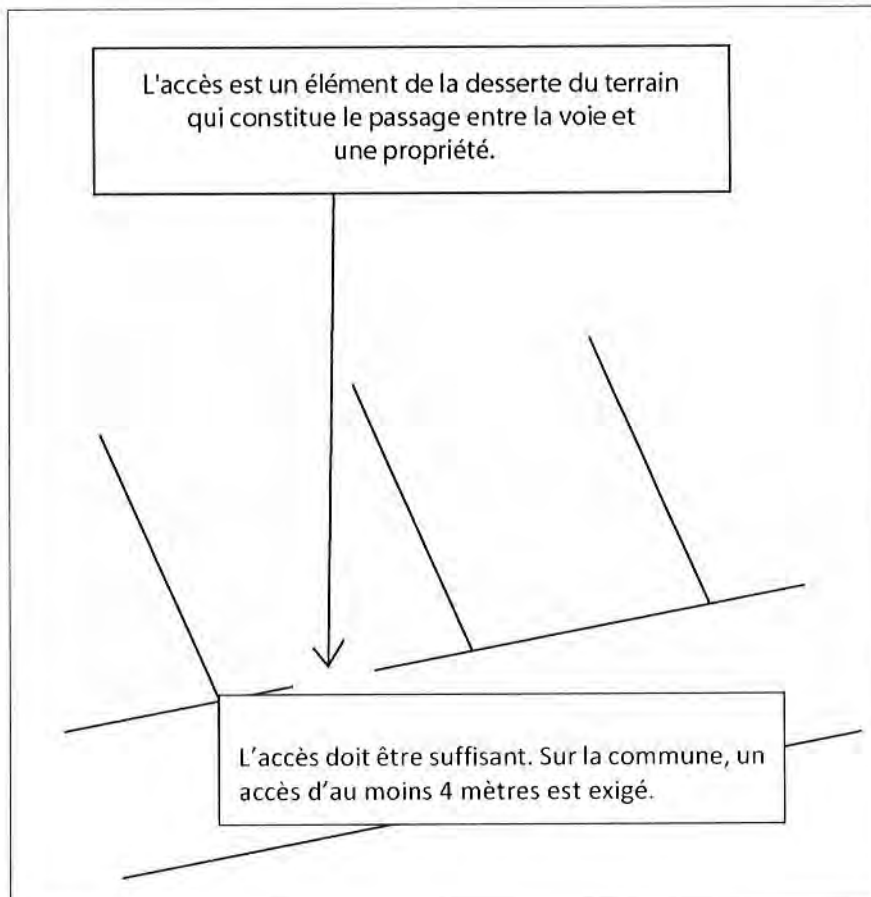
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).



ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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



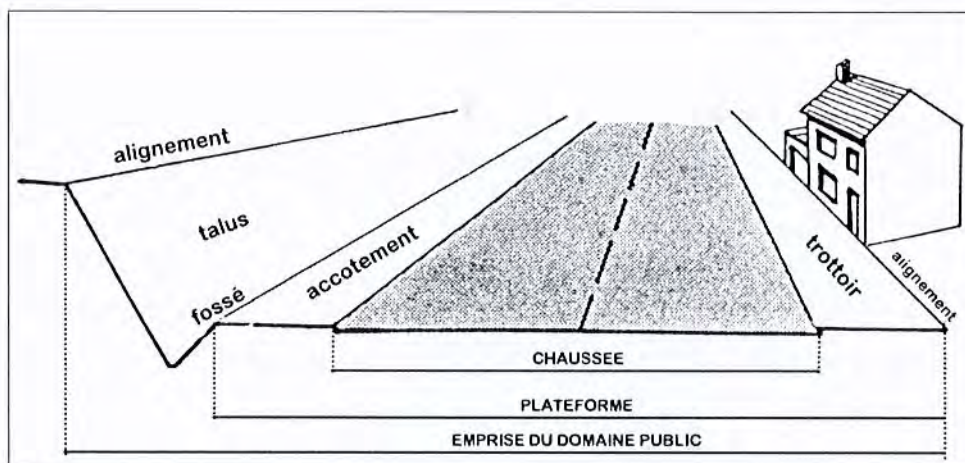
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

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



ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Illustration : implantation par rapport à l'alignement

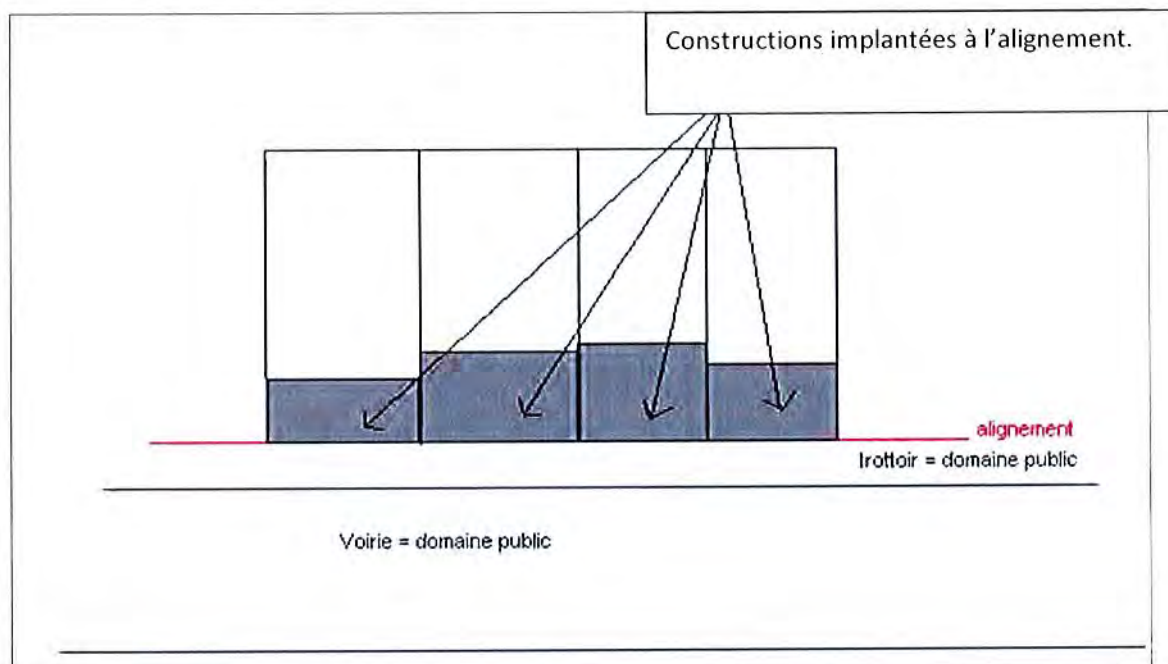
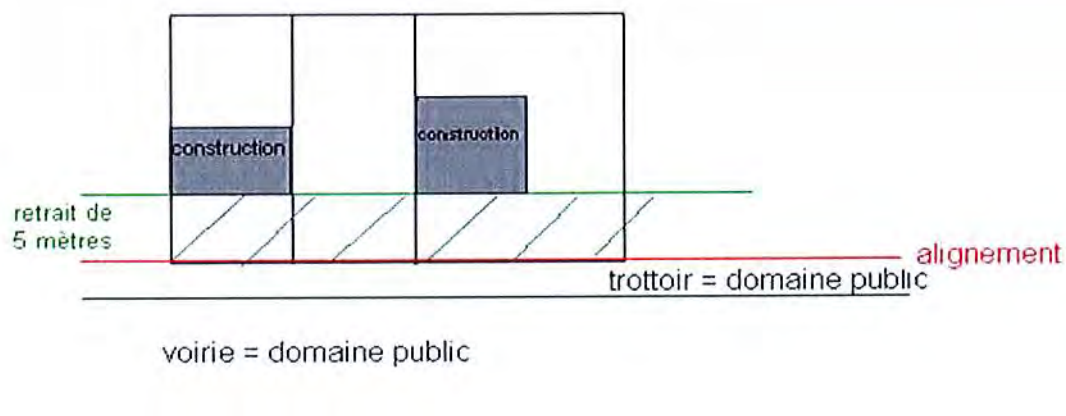


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement



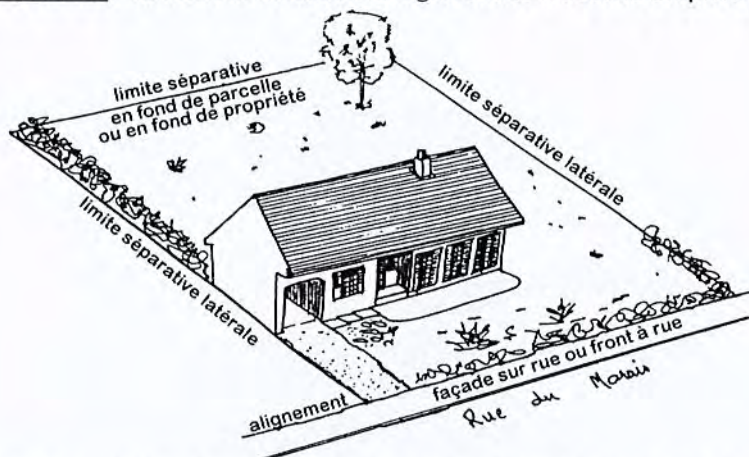
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait ou marge d'isolement = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Annexe : bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

Illustration : implantation possible en limite sur une profondeur de 20 mètres par exemple, à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise en application de l'article 6.

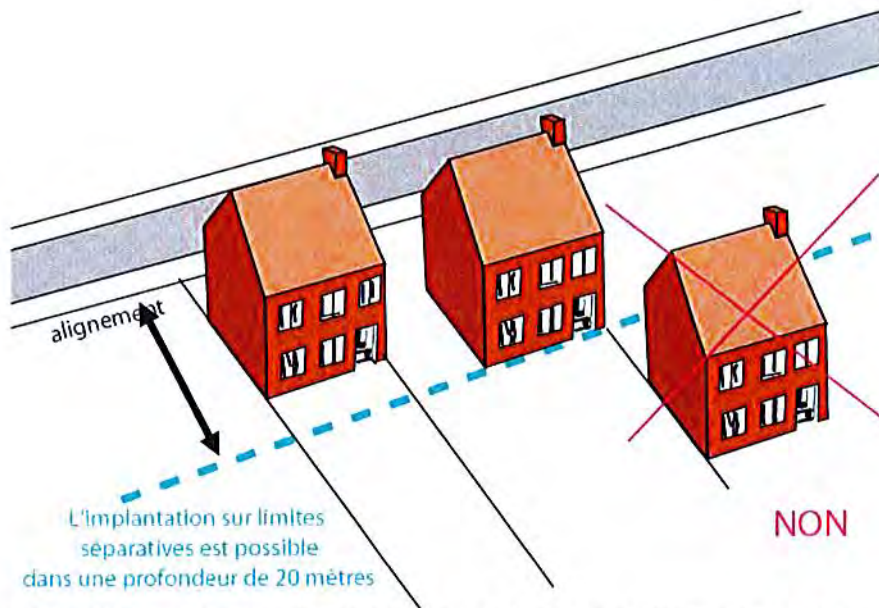
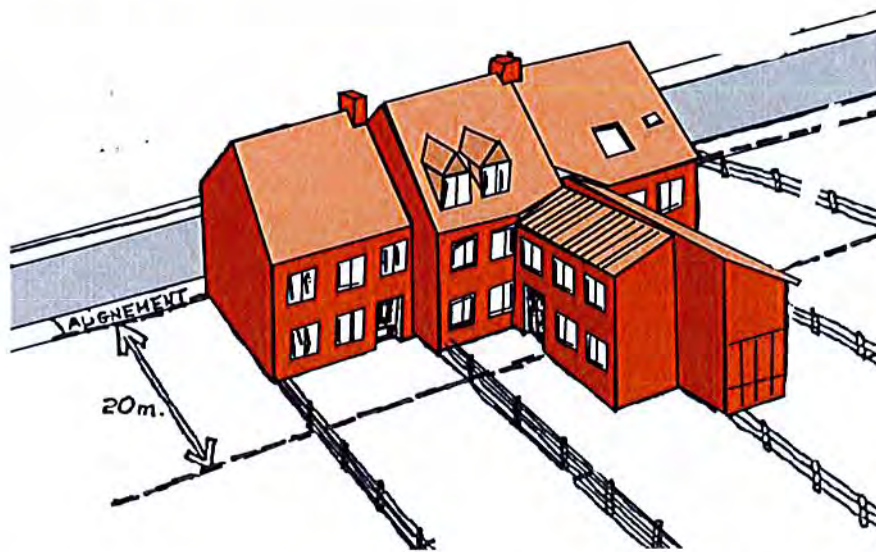
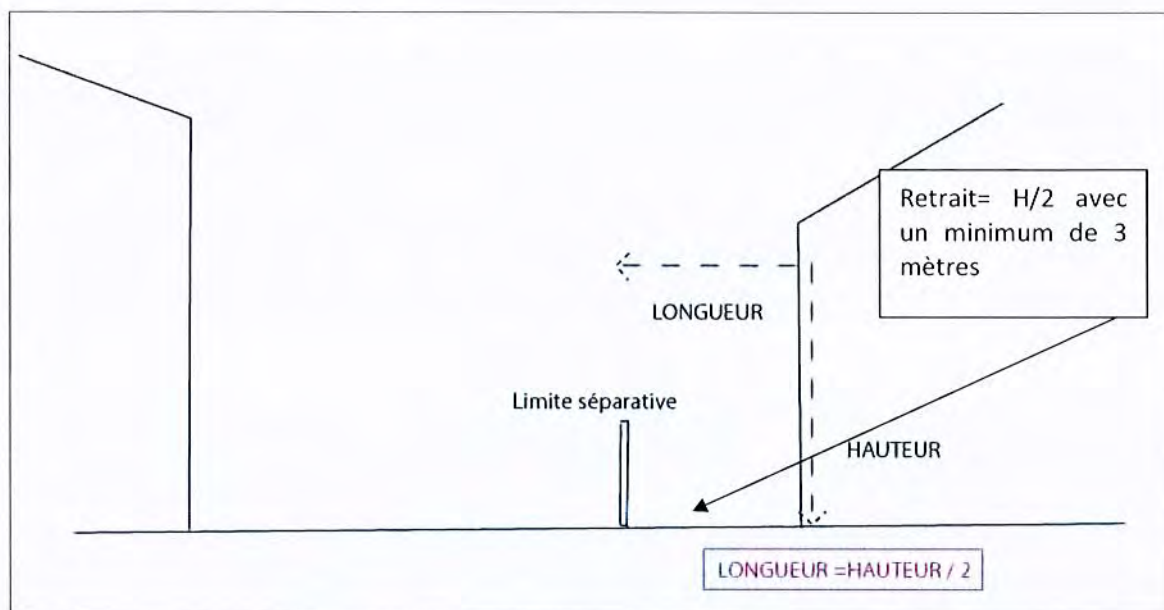


Illustration : possibilité de s'implanter en limite séparative pour s'apignonner sur une construction voisine existante.



Il est également possible pour les bâtiments d'une hauteur qui n'excède pas 4 mètres au point le plus élevé du bâtiment de s'implanter en limite séparative au-delà de la bande 20 mètres.

Illustration : implantation en retrait



ARTICLE 9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Faitage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Hauteur relative : hauteur du bâtiment par rapport à la largeur de la rue adjacente (entre la construction et l'alignement opposé). En cas de construction entourée de plusieurs rue, la voie à prendre en compte et celle où se situe l'accès principal de la construction.

Hauteur absolue : hauteur des constructions au point le plus élevé, par rapport au terrain naturel avant aménagement (faitage ou acrotère).

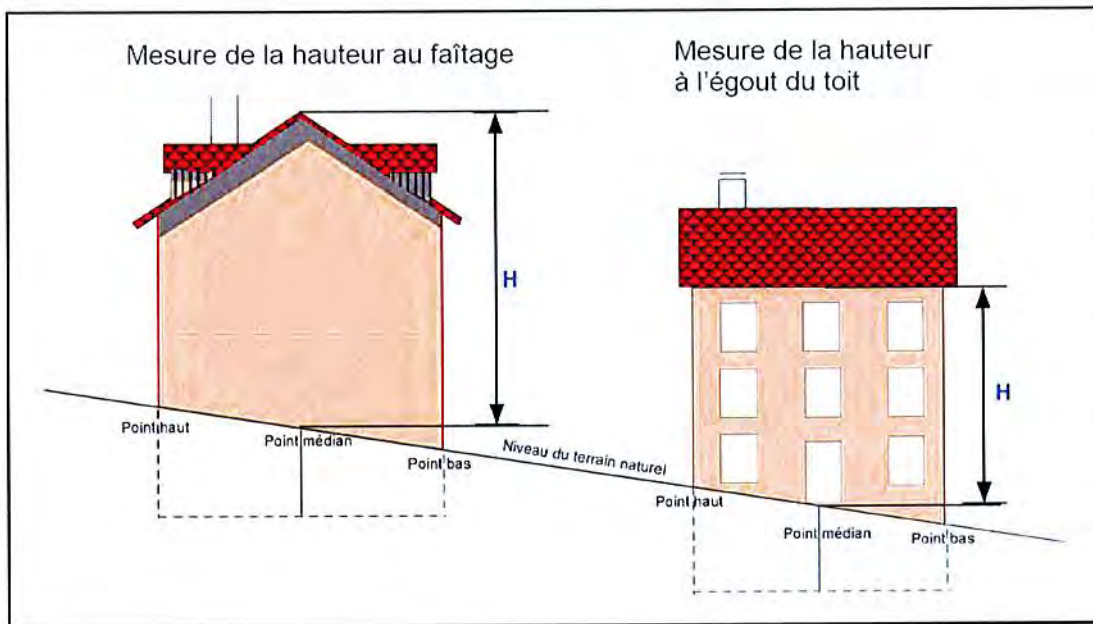
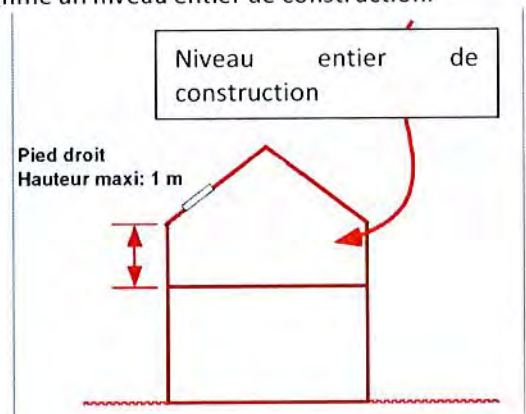
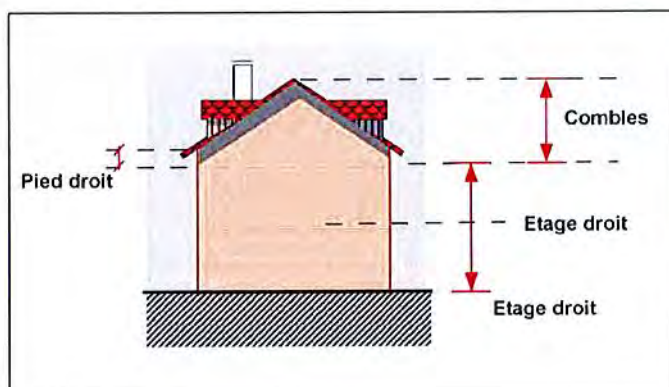


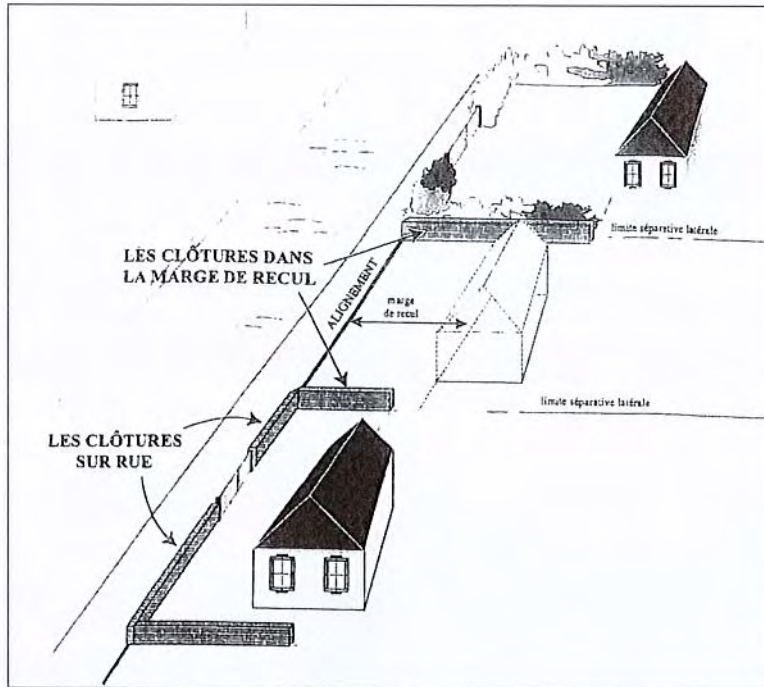
Illustration : faîtage, égout principal du toit

Comble = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

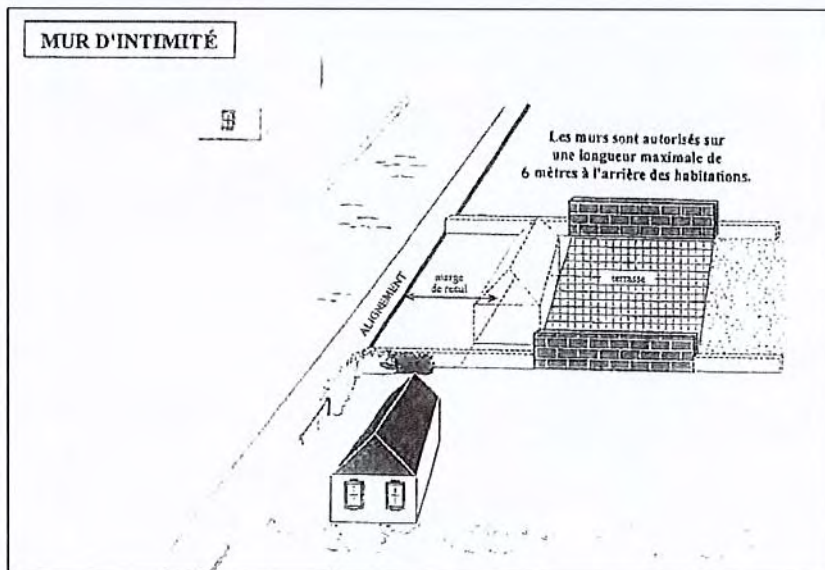


ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

Illustration des clôtures réglementées : clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur de la marge de recul :



Clôture sur les autres limites séparatives de propriété :



ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.



Illustration : hangar agricole entouré de haies (article A13).

Annexes au règlement

Annexe 1 :Liste des essences locales imposées

Arbre :

Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc 4.
Peuplier Grisard
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
Charme (Carpinus betulus) 1.
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) 5.
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Chêne sessile (Quercus petraea)
Erable champêtre (Acer campestre)
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Merisier (Prunus avium)
Noyer commun (Juglans regia)
Peuplier tremble (Populus tremula) 2.3.
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier Aubépine
Eglantier Ronce
Groseillier Lierre
Clématite sauvage 6.
Sureau à grappes
Robinier faux acacias
Sureau à grappes Bourdaine
Viorne mancienne
Viorne orbier



1) Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) 7.

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) 8.

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) 9.

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidas*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia 10.

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) 11.

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux

Annexe 2 : Liste des essences locales imposées dans la zone 1AUh

Les sols de la zone 1AUh sont des sols sablo-limoneux-argileux. Le tableau ci-dessous présente les espèces adaptées aux sols de cette zone.

| Sols sableux | Sols limoneux | Sols argileux |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Erable champêtre (A) | Bouleau verruqueux (A) | Aulne glutineux (A) |
| Bouleau verruqueux (A) | Charme commun (a ou A) | Charme commun (a ou A) |
| Bouleau pubescent (A) | Cornouiller sanguin (a) | Cornouiller sanguin (a) |
| Châtaignier commun (A) | Noisetier (A) | Noisetier (A) |
| Bourdaine commune (a) | Fusain d'Europe (a) | Fusain d'Europe (a) |
| Houx commun (a) | Houx commun (a) | Bourdaine commune (a) |
| Troène commun (a) | Troène commun (a) | Houx commun (a) |
| Chèvrefeuille des bois (a) | Chèvrefeuille des bois (a) | Troène commun (a) |
| Néflier d'Allemagne (a) | Néflier d'Allemagne (a) | Chèvrefeuille des bois (a) |
| Chêne pédonculé (A) | Prunier merisier (a) | Prunier merisier (a) |
| Nerprun purgatif (a) | Chêne pédonculé (A) | Chêne pédonculé (A) |
| Sorbier des oiseleurs (A) | Sorbier des oiseleurs (A) | Nerprun purgatif (a) |
| Orme champêtre (A) | Orme champêtre (A) | Groseillier noir (a) |
| Charme commun (A) | Viorne obier (a) | Orme champêtre (A) |
| Cornouiller sanguin (a) | Prunelier (a) | Viorne obier (a) |
| Noisetier (A) | Eglantier (a) | Prunellier (a) |
| Prunelier (a) | | |
| Eglantier (a) | | |

Annexe 3 : Cahier des recommandations de la zone 1AUh à destination des aménageurs



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

B É T H U N E
SMART CITY

VERDI

CAHIER DES RECOMMANDATIONS

*Pour une meilleure prise en compte de la biodiversité
dans la zone 1AUh*

Sommaire

| | |
|--|-----|
| FICHE N°1 : DISPOSITIONS A PRENDRE LORS DE LA PHASE CHANTIER AU REGARD DES ESPECES ENVAHISSANTES PRESENTES SUR LE SITE | 105 |
| FICHE N°2 : REDUIRE L'IMPACT DU CHANTIER EN REALISANT LES OPERATIONS IMPACTANTES POUR LA FAUNE EN DEHORS DES PERIODES SENSIBLES | 107 |
| FICHE N°3 : ADAPTER LA VEGETATION AU SITE ET AUX ESPECES PRESENTES | 109 |
| FICHE N°4 : POSE DE NICHOURS | 111 |
| FICHE N°5 : POSE DE GITES | 114 |
| FICHE N°6 : INTEGRATION DE L'ENJEU DE LA TRAME NOIRE DANS LE PROJET | 116 |

Fiche N°1 : Dispositions à prendre lors de la phase chantier au regard des espèces envahissantes présentes sur le site

INTERETS ET OBJECTIF

Les inventaires ont mis en évidence la présence de trois espèces exotiques envahissantes dont la Renouée du Japon qui présente des contraintes réglementaires en cas de travaux. Les deux autres espèces sont la Stramoine commune et le Robinier faux-acacia.

En phase travaux, la circulation des engins ou encore l'apport de matériaux au sein de la zone chantier peuvent engendrer des risques d'introduction d'Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). La présente mesure de réduction vise à atténuer ce risque.

Conception

L'introduction d'une EEE peut être intentionnelle ou accidentelle. Elle peut être réalisée selon une multitude de voies d'introduction (vecteurs) et de motifs (raisons pour lesquelles l'espèce est introduite) dont les principaux sont résumés dans la figure ci-dessous (Fig. 1). Cependant, la quasi-totalité de ces introductions résulte des activités humaines.

Concernant le projet, la principale voie d'introduction réside dans la réalisation des travaux (encadré rouge ; Fig. 1). Les engins sont en effet d'importants vecteurs de plantes exotiques envahissantes.

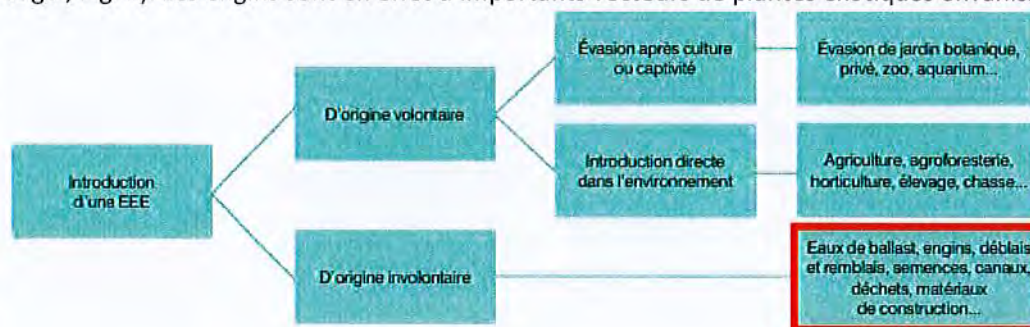


Fig. 1 Modes d'introduction des espèces exotiques envahissantes. D'après Soubeyran, 2008.

Voici les précautions à prendre afin d'éviter la dispersion et/ ou l'introduction d'Espèces Exotiques Envahissantes :

- Lors des chantiers, exiger un **nettoyage systématique des machines** (roues et chenilles des engins, bennes, et tout autre outil manuel) **et des chaussures et gants du personnel avant le déplacement d'un site à l'autre**, pour éviter le transport de fragments de plantes pouvant se développer ultérieurement. Les résidus issus du nettoyage devront être stockés et éliminés dans les mêmes conditions que les espèces exotiques envahissantes gérées.
- **Limiter l'apport de produits extérieurs** (terre végétale, remblais) qui peuvent contenir des fragments de tiges ou de rhizomes d'espèces exotiques envahissantes. La **provenance de ces produits devra être vérifiée**.
- **Éviter de maintenir des terrains nus**, c'est-à-dire sans végétation. Les terrains remaniés peuvent être rapidement colonisés. Ces espèces ont un large spectre d'action et s'adaptent facilement à une grande variété de milieux. Elles sont alors très compétitives sur des milieux remaniés.

Phase de réalisation

Ensemble de la phase travaux

Intérêts et objectifs

Cette opération permettra de limiter l'introduction de nouvelles espèces exotiques envahissantes en phase travaux.

Milieux concernés

Zones remaniées
Zones concernées par la présence d'engins et de matériel.

Fiche N°2 : Réduire l'impact du chantier en réalisant les opérations impactantes pour la faune en dehors des périodes sensibles

Caractéristique de l'aménagement

Les inventaires ont mis en évidence la présence d'habitats de reproduction de l'avifaune des milieux bocagers et forestiers. Des potentialités ont également été identifiées concernant les amphibiens (présence d'un fossé au sud de la zone d'étude, zones de refuges au sein de la zone d'étude). De même, en cas de présence de gîtes arboricoles propices aux chauves-souris, des adaptations temporelles du chantier devront avoir lieu.

Afin d'éviter les périodes durant lesquelles ces groupes taxonomiques présentent des sensibilités fortes au cours de l'année, les interventions devront alors être évitées durant ces périodes.

Conception

Les tableaux ci-dessous présentent les périodes durant lesquelles les travaux pourront avoir lieu en fonction des groupes taxonomiques.

| <i>Période de sensibilité de l'avifaune nicheuse</i> | | | | | | | | | | | |
|--|-----|------|-------|-----|------|---------|------|------|-----|-----|-----|
| Jan | Fév | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Sept | Oct | Nov | Déc |
| | | | | | | | | | | | |

| <i>Période de sensibilité des amphibiens</i> | | | | | | | | | | | |
|--|-----|------|-------|-----|------|---------|------|------|-----|-----|-----|
| Jan | Fév | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Sept | Oct | Nov | Déc |
| | | | | | | | | | | | |

| <i>Période de sensibilité des chiroptères (gîtes arboricoles)</i> | | | | | | | | | | | |
|---|-----|------|-------|-----|------|---------|------|------|-----|-----|-----|
| Jan | Fév | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Sept | Oct | Nov | Déc |
| | | | | | | | | | | | |

Ainsi, il est proposé que la phase de dégagement des emprises ait lieu entre les mois de septembre et octobre afin de réduire au maximum les impacts sur les espèces. Le phasage global du chantier devra prendre en compte cette mesure qui sera intégrée au DCE.

Les opérations de dégagement des emprises porteront atteinte aux entités écologiques du site mise en avant lors de la phase de bio-évaluation. Il sera important de respecter quelques règles comme :

mettre en œuvre un sens de fauche/abattage favorable à la préservation de la faune : (exemples : fauche en bande d'un bout à l'autre de la parcelle ou fauche centrifuge du centre vers l'extérieur (voir schéma ci-contre),

privilégier des vitesses d'avancement aussi réduites que possible.

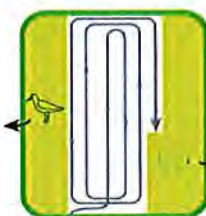
maintenir des espaces de végétation non fauchés/abattus. Ces zones de refuges permettront à la faune de trouver facilement un dernier refuge avant dispersion vers une zone plus sûre. Dans le cas présent, on tendra à faire en sorte que la fauche se termine en direction d'espaces non fauchés ou non impactés comme les zones de boisement conservées.



Les animaux évitent de fuir vers l'extérieur et vers les secteurs fauchés où ils se sentent à découvert. Une fauche de l'extérieur vers l'intérieur de la parcelle tend à conduire les animaux au centre de cette dernière et à les piéger.



1. Faucher la parcelle en bandes, d'un bout à l'autre



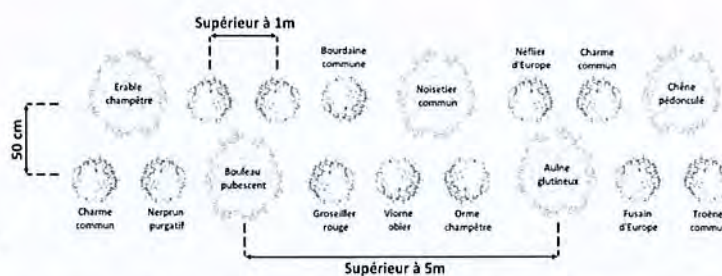
2. Commencer par faucher une bande centrale, puis faucher autour de cette bande vers l'extérieur de la parcelle.

La réalisation de la phase de débroussaillage, abattage et fauche en phase travaux fera l'objet d'un suivi par un écologue.

| | | |
|---|---------------------------------|--------------------------------|
| Espaces concernés | | |
| Emprise projet | | |
| Moyens matériel et humains | | |
| Entrepreneurs du paysage Débroussailleuse, Tronçonneuse, Tracteurs et remorques, Tractopelle | | |
| Période de réalisation | Fréquence de réalisation | Phase(s) de réalisation |
| Débroussaillage/abattage/décapage réalisés en septembre | Une seule fois en phase travaux | Phase de travaux |
| INTERETS ET OBJECTIFS | | |
| Une intervention en dehors des périodes dites sensibles pour la biodiversité permettra de limiter les risques de destructions d'espèces protégées. Cette mesure est également favorable aux espèces non protégées. | | |
| Espèces et/ou cortèges cibles | | |
| Avifaune | Amphibiens | Chiroptères Entomofaune |
| Mammifères terrestres | | |

Fiche N°3 : Adapter la végétation au site et aux espèces présentes

Les arbustes devront être plantés à environ 1m les uns des autres, et entrecoupés d'essences de hautes tiges tous les 5m plus. Dans le cas d'une haie à deux lignes (séparées d'environ 50cm), les essences de hautes tiges devront être disposées de façon asymétrique (en quinconce). La figure ci-dessous schématise ces propos.



Préalablement à
sol devra être

la plantation, le
préparé

(gyrobroyer superficiellement la zone sur toute la surface de la plantation et ameubler le sol sur les seules lignes de plantations sur une largeur d'environ 70 cm et sur une profondeur de quelques dizaines de cm) et les lignes de plantations seront matérialisées par la pose de jalons qui donneront l'alignement à respecter.

Les plants seront ensuite protégés à l'aide d'un grillage à mailles fines. Un suivi pendant 5 ans de la reprise de la végétation sera réalisé. Sur la base des préconisations faites par Prom'Haies Poitou-Charentes en 2013 et de l'association les Blongios, le tableau ci-dessous présente l'entretien à réaliser.

Semis

| | |
|---------------------------------------|---|
| Fréquence et période de taille | Une fois tous les 5 ans, entre le 1er septembre et le 31 mars (<i>surtout pas du 1er avril au 31 juillet, car il s'agit de la période de sève montante et de reproduction des oiseaux</i>) |
| Type de taille | Taille latérale en conservant une épaisseur minimale de 1,5m (<i>surtout pas de taille sommitale, qui affaiblit les essences les plus fragiles qui risquent d'être surpassées par d'autres plus compétitrices</i>). |
| Plessage | Un plessage sur les essences favorables pourra être effectué. Cette pratique ancestrale permet de densifier le volume de la haie. |

herbacé :

L'espace semé permettra de maintenir la faune locale sur place en lui garantissant la présence de zones de refuge et d'alimentation, durant la phase de travaux mais aussi en phase de fonctionnement.

Un mélange de grains de végétation herbacée de type prairie fleurie sera mis en place (hors espèces protégées et patrimoniales). La société Ecossem propose ce type de mélange composé de plantes naturelles et autochtones. Un ou plusieurs mélanges parmi les suivants devra/devront être utilisé(s) :

- « prairie fleurie 30/70 »
- « prairie fleurie 50/50 »
- « prairie fleurie 70/30 »
- « prairie fleurie 85/15 »

Ces mélanges contiennent les espèces suivantes issues d' « écotype locaux » : *Agrostis tenuis*, *Cynosurus cristatus*, *Festuca rubra commutata*, *Poa pratensis*, *Lotus corniculatus*, *Medicago lupulina*, *Trifolium pratense*, *Rhinanthus minor*, *Achillea millefolium*, *Centaurea thuillieri*, *Clinopodium vulgare*, *Crepis biennis*, *Daucus carota*, *Galium mollugo*, *Geranium pyrenaicum*, *Hypericum perforatum*,

Leucanthemum vulgare, Malva moschata, Origanum vulgare, Plantago lanceolata, Prunella vulgaris, Ranunculus acris, Rumex acetosa, Silene latifolia alba, Silene vulgaris, Tragopogon pratensis, Agrostemma githago, Centaurea cyanus, Glebionis segetum, Papaver rhoeas

La densité de semis recommandée sera de 5g/m² (50kg/ha). Les surfaces semées seront passées au rouleau lisse 2 fois perpendiculairement pour faciliter la mise en contact du substrat et des graines. De bonnes pratiques concernant la gestion du sol devront être adoptées. Elles consisteront ici en l'absence de retournement de sols et d'apports d'intrants chimiques, minéraux et organiques sur cet espace de compensation. Aucun produit phytosanitaire ne sera utilisé sur ces espaces.

Une **fauche annuelle tardive** (à partir de mi-juillet) sera réalisée. Lors de chaque fauche, des zones refuges, correspondant à au moins 10% de la surface de la parcelle, seront maintenues non fauchées. Les emplacements des zones refuges seront modifiés d'une fauche à l'autre.

La méthodologie de fauche devra impérativement se référer à la mesure R2. Pour limiter l'impact sur la fauche, la fauche devra être aussi haute que possible. Dans l'idéal, les tiges subsistant après la fauche devraient dépasser 8cm, mieux 10-12 cm. En effet, une hauteur de coupe trop rase est source de mortalité pour les insectes et araignées vivant à la surface du sol ainsi que les vertébrés (reptiles, amphibiens).

Moyens matériel et humains

Tracteur, gyrobroyeur, remorques, entrepreneurs du paysage, jalons, ursus

| Période de réalisation | Durée | Phase de réalisation |
|--|---|---------------------------------|
| Plantation : octobre à mars Taille : une fois tous les 5 ans en septembre Pour le semis : une fois en avril/mai Pour la fauche : une fois par an fin juillet/début août | Intégration dans la gestion courante du site sur 30 ans | Phase travaux et fonctionnement |

Intérêts et objectifs

La création de ce type d'espaces augmentera les potentialités d'accueil pour la biodiversité et notamment l'avifaune, les amphibiens et les reptiles.

Compensation

Espèces et/ou cortèges cibles

Liste

Avifaune Amphibiens Chiroptères Mammifères terrestres Entomofaune

Fiche N°4 : Pose de nichoirs

Intérêts et objectifs

Les inventaires ont mis en évidence la présence d'espèces protégées d'oiseaux nicheuses sur le site. Parmi elles, certaines sont susceptibles d'utiliser des nichoirs. C'est le cas pour la Mésange charbonnière, la Mésange bleue, le Rougegorge familier et le Troglodyte mignon.

Dans le but de maintenir et de favoriser sur la zone de projet la présence de certaines de ces espèces nicheuses utilisant des nichoirs, différents types de nichoirs ainsi que des dispositifs de protection contre les prédateurs pourront être posés dans les arbres au sein de la zone.

Caractéristiques techniques

- Type de matériaux : il doit permettre au nichoir d'être étanche et isolant aux variations de températures. Les solvants et vernis sont proscrits car ils seraient nocifs pour les occupants. Le béton de bois est recommandé ou bois non traité imputrescible certifié FSC ou PEFC de fabrication française ou équivalent. En cas d'utilisation du bois, les trous d'envol devront être équipés d'une plaque de protection en métal contre les pics verts qui agrandissent le trou pour attaquer les nichées comme celles des mésanges.

Plusieurs types de nichoirs seront disposés selon les espèces ciblées.

Exemple de produits commercialisés pouvant répondre aux exigences de la présente fiche technique :

1) Mésange charbonnière 32 mm : Nichoir alicante Woodstone 32 mm



Nichoir de forme ovale est apprécié des oiseaux. Il a une ouverture de 32 mm qui convient particulièrement aux mésanges plus grandes comme les mésanges charbonnières et les mésanges huppées.

Les nichoirs WoodStone® sont fabriqués avec un mélange durable de bois et de béton. Ils bénéficient d'une garantie de 10 ans. Contrairement aux nichoirs traditionnels en bois, ils sont imputrescibles et ne se détériorent pas et protègent leurs occupants contre les attaques des prédateurs tels que les pics, les chats et les écureuils.

Recommandation : utilisation de clous en aluminium pour l'installation de ces nichoirs en raison de leur poids.

Dimensions : 26cm (H) x 22,5cm (L) x 15cm (I)

2) Mésange bleue et Troglodyte mignon ouverture 26 à 27 mm : Nichoir triple ouverture 27 mm



Pour ce nichoir à balcon tout en béton de bois, c'est la porte frontale qui présente la prééminence de **protection de la couvée**.

- L'habitacle est large et profond, 14 cm x 19 cm.

La porte frontale est percée de 3 orifices d'envol de 27 mm de diamètre, pour accueillir les mésanges de petites tailles (bleue, nonnette, noire et huppée). Amovible, elle donne un large accès au nid pour le nettoyage annuel. Il suffit de tourner la vis manivelle située à la base du nichoir pour libérer la porte ou la bloquer.

La chambre de nidification est ainsi très éclairée, et les parents construiront le nid plus bas, et plus loin de l'orifice. La distance entre la nichée et les trous sera d'autant plus grande, et la nichée mieux protégée des prédateurs.

Conseils de pose et d'entretien :

Un nichoir à mésanges sera placé à une **hauteur minimum de 3 m du sol**. Il n'existe pas de distance minimum à respecter entre les nichoirs, **2 couples de mésanges peuvent nicher dans le même arbre, si la nourriture est suffisamment abondante** dans l'espace environnant. Les nichoirs doivent être orientés orifice d'envol à l'abri des vents dominants, pour protéger les couvées des pluies et intempéries (**souvent sud-est**).

Dimensions extérieures : 30cm (H) x 27cm (L) x 19cm (l)

3) Rougegorge familier, Troglodyte mignon etc. : Nichoir ouvert BARCELONA WOODSTONE® - VERT



Nichoir ouvert convient particulièrement au **Rougegorge familier, au Troglodyte mignon mais également** à Bergeronnette grise, au Gobemouche gris et au Rougequeue noir.

Recommandation : utilisation de clous en aluminium pour l'installation de ces nichoirs en raison de leur poids et pour limiter les dégâts causés aux arbres.

Dimensions : 24cm (H) x 19cm (L) x 17,5cm (l)

4) Plaque de protection du trou d'envol pour les nichoirs en bois



Plaque de protection pour mésange charbonnière afin d'empêcher les pics et les écureuils d'agrandir le trou d'entrée des nichoirs. Dimension adaptée au trou d'entrée Ø 26-27-28- 32-34-mm. Ne pas apposer pendant la saison de nidification (fin février fin septembre).

Mise en oeuvre

Localisation : Dans les franges arbustives et arborées conservées ainsi que les habitats recréés dans la cadre du projet. L'idéal étant de positionner les nichoirs de manière à ce qu'ils soient éloignés de la fréquentation du public. Disposer les nichoirs dans un endroit clair, ensoleillé (pas en plein soleil) et facilement accessible.

Orientation : En règle générale, il est conseillé de placer le nichoir direction Sud/Sud-est et l'est, à l'abri de la pluie, d'un soleil direct trop puissant et du vent. Par exemple sur un arbre, le côté sec d'un tronc d'arbre offrira plus de protection. Le nichoir sera légèrement incliné vers l'avant pour éviter à l'eau d'entrer.

Eviter la présence de branches à proximité permettant l'accès des prédateurs aux nichoirs. Il faut que les abords du nichoir soient dégagés pour être repéré par les oiseaux.

Hauteur minimum du nichoir par rapport au sol : 3 à 5 mètres sur des mâts imputrescibles et/ou sur des arbres de gros diamètres.

Moyens matériel et humains

| Entrepreneurs du paysage/ bâtiment | | |
|--|---|---------------------------------------|
| Période de réalisation | Durée | Phase de réalisation |
| Toute l'année de préférence début de l'automne | Intégration dans la gestion courante du site sur 30 ans | Fin de chantier après les plantations |
| Entretien | | |
| <p>On veillera à les changer en cas de dégradation. Les emplacements des nichoirs pourront être modifiés si nécessaire selon l'avis d'un écologue.</p> <p>Une visite annuelle du nichoir est conseillée, en hiver, pour retirer les restes du nid de la saison précédente. Il est en général inutile de laver le nichoir. Si des parasites l'ont envahi, l'utilisation de détergent est fortement déconseillée, car cela pourrait être nocif pour les oiseaux. Laver à l'eau, éventuellement additionnée d'un savon à PH neutre.</p> | | |
| Estimatif de la coût de la mesure | | |
| <p>Nichoirs en béton bois : entre 30 et 45 euros /u Mât imputrescible de 5m de haut : 100 euros /u Pose : A définir selon le nombre de nichoirs</p> | | |

Fiche N°5 : Pose de gîtes

Intérêts et objectifs

Les inventaires ont mis en évidence une espèce de chauves-souris : la Pipistrelle commune. Cette espèce utilise les lisières comme zones de transit et de chasse.

Dans le but de favoriser la présence de chiroptères sur la zone de projet, la pose de gîtes imputrescibles à chiroptères au sein de la zone projet est proposée.

Caractéristiques techniques

Type de matériaux : il doit permettre au nichoir d'être étanche et isolant aux variations de températures. Les solvants et vernis sont proscrits car ils seraient nocifs pour les occupants. Le béton de bois est recommandé ou bois imputrescible non traité labellisé FSC ou PEFC de fabrication française.

Ouverture : L'ouverture doit se situer sur le bas du nichoir et ne doit pas dépasser 1.5 à 2 cm de largeur.

Exemple de produits commercialisés pouvant répondre aux exigences de la présente fiche technique :

1) Gîte à chauve-souris plat 1FF Schwegler, en béton de bois :



« Grâce à sa forme et ses dimensions, ce gîte est un abri idéal pour toutes les espèces de chauves-souris qui logent dans des fissures. Il leur permet d'avoir un écart optimal quelle que soit leur position, c'est-à-dire un contact avec le bois ou avec le béton de bois. »

Dimensions : 43cm (H) x 14cm (L) x 27cm (l)

Trou d'accès : 12 mm x 24 mm.

Matériau(x) : Béton de bois

2) Gîte à chauve-souris Schwegler 2F, en béton de bois :



Dimensions : 35 cm (H) x 16cm (L) x 16 cm (l)
Matériau(x) : Béton de bois

3) Gîte à chauves-souris ouverture dessous, en béton bois



Ce gîte présente deux possibilités d'accès: les chauves-souris peuvent s'accrocher au tronc et pénétrer dans le gîte par le bas ou entrer directement par le dessous de la paroi frontale. Le nichoir ne nécessite pas de nettoyage, car les déjections tombent directement sur le sol. Ce modèle est idéal dans les forêts et dans les parcs.

- **Dimensions : 36cm (H) x 16cm (diamètre extérieur)**
- **Matériau(x) : Béton de bois**

Mise en oeuvre

Localisation : Disposer les gîtes dans un endroit calme, clair, ensoleillé et facilement accessible. Fixer les gîtes sur des mâts dans la frange arborée ou sur les façades de bâtiments dans des zones éloignées de l'éclairage. Les abords du gîte doivent être bien dégagés pour être abordés sans difficulté par leurs occupants.

Orientation : En règle générale, il est conseillé de placer le gîte en direction du Sud Sud-est et de l'Est, à l'abri de la pluie, d'un soleil direct trop puissant et du vent. Le gîte sera légèrement incliné vers l'avant pour éviter à l'eau d'entrer.

Hauteur minimum du nichoir par rapport au sol : 3 à 5 mètres sur des mâts imputrescibles et/ou sur des arbres de gros diamètres.

Moyens matériel et humains

Entrepreneurs du paysage/ bâtiment

| Période de réalisation | Durée | Phase de réalisation |
|---|---|---------------------------------|
| Préférentiellement début de l'automne à fin d'hiver | Intégration dans la gestion courante du site sur 30 ans | Phase travaux et fonctionnement |

Entretien

En période hivernale, on brossera l'intérieur du gîte avec une brosse métallique.

Les nichoirs en bois seront traités à l'aide d'un produit antiparasitaire car le bois peut héberger des parasites susceptibles transmissibles entre les chiroptères : passer un coup de chalumeau pour détruire les parasites ou badigeonner à l'essence de thym ou de serpolet.

Estimatif de la coût de la mesure

Nichoirs en béton bois : 45 euros /u

Mât imputrescible 3-5m de haut : 100 euros /u

Pose : A définir selon le nombre de gîtes

Fiche N°6 : Intégration de l'enjeu de la trame noire dans le projet

Intérêts et objectif

La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit génère des nuisances sur la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat.

Pour lutter contre ces effets, la démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne.

Des continuités écologiques ont été observées sur la zone d'étude. Ainsi, afin de limiter les incidences citées précédemment, l'éclairage du site pourra prendre en compte cette thématique.

Conception

L'éclairage nocturne du site devra être adapté autant que possible tout en garantissant la sécurité des usagers.

Les voies de raccordements et du viaduc seront proscrites en phase de fonctionnement.

Cet éclairage pourra respecter les principes suivants :

Eviter toute diffusion de lumière vers le ciel : munir toutes les sources lumineuses de système (réflecteurs notamment) renvoyant la lumière vers le bas (éclairage directionnel – angle de 70° orienté vers le sol par exemple).

Utiliser des lampes peu polluantes et ayant une température de couleur inférieure à 1700°K.

Utiliser la bonne quantité de lumière : ajuster la puissance des lampes et donc la valeur de l'éclairage en fonction des réels besoins, dans le temps et dans l'espace / Utiliser des systèmes de contrôle, qui ne fourniront de la lumière que lorsqu'elle est nécessaire.

Utiliser des lampes à détecteurs de mouvement.

Eviter l'implantation des lumières à proximité des continuités écologiques identifiées et créées dans le cadre du projet.

Trois grandes catégories d'éclairage

© 2002 The University of Texas McDonald Observatory

Bon



- éclairage le plus efficace
- dirige la lumière là où c'est nécessaire
- l'ampoule est masquée
- réduit l'éblouissement
- limite l'intrusion de la lumière vers les propriétés voisines
- aide à préserver le ciel nocturne

Mauvais



- gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel
- provoque l'éblouissement
- l'ampoule est visible
- gêne le voisinage

Très mauvais



- gaspille l'énergie et renvoie la lumière vers le ciel
- provoque l'éblouissement
- gêne le voisinage et en plus...
- mauvaise efficacité de l'éclairage
- gaspillage très important

Moyens matériel et humains

Entrepreneurs du bâtiment

PLU de Béthune-Règlement-

| |
|---------------------------------|
| Phases concernées |
| Phase travaux et fonctionnement |
| Milieux concernés |
| Ensemble de la zone de projet |



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay

Artois Lys Romane

RESUME NON TECHNIQUE

Evaluation Environnementale Stratégique

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU de Béthune



2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du

Le président :

1. SOMMAIRE

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | SOMMAIRE..... | 3 |
| 2. | INDEX ET GLOSSAIRE | 4 |
| 3. | PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT..... | 7 |
| 1. | Un projet porté par les Hôpitaux Privés du Littoral (HPL)..... | 7 |
| 2. | ..qui présente un intérêt général pour le territoire | 7 |
| 4. | LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 9 |
| 1. | Dans quel cadre ?..... | 9 |
| 2. | Quelles modifications sont apportées au PLU de Béthune ? | 9 |
| 3. | Pourquoi ?..... | 10 |
| 5. | METHODOLOGIE APPLIQUEE DANS LE CADRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE | 11 |
| 6. | LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE | 13 |
| 7. | LES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET ET MESURES ASSOCIEES | 14 |
| 8. | ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000 | 16 |
| 9. | ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES..... | 17 |
| 10. | INDICATEURS DE SUIVI..... | 18 |

2. INDEX ET GLOSSAIRE

AEP

Approvisionnement en Eau Potable

Alignement

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité... Elle est déterminée par l'Autorité administrative.

CABBALR

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane

Code de l'environnement

Ensemble des lois et dispositions réglementaires concernant la gestion, l'utilisation, et la protection de l'environnement, la prévention et la répression des atteintes à l'environnement (en particulier par la pollution) et l'indemnisation des victimes pour les préjudices environnementaux.

Code du patrimoine

Ensemble des lois et dispositions réglementaires concernant le patrimoine et certains services culturels. Il donne du patrimoine la définition suivante : « Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. »

Code de l'urbanisme

Ensemble des lois et dispositions réglementaires qui régissent l'urbanisme. Le Code de l'urbanisme, constitué en 1973, se compose d'une partie législative et d'une partie réglementaire, complétées par des arrêtés à caractère réglementaire.

Compatibilité (entre documents d'urbanisme)

L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété, c'est à dire de respect des principes essentiels des autres documents d'urbanisme. Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible notamment avec les documents suivants : SCOT, plan de déplacements urbains (PDU), programme local de l'habitat (PLH), schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

Développement durable

« Développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » (Mme Gro Harlem Brundtland, Premier Ministre norvégien - 1987). En 1992, le Sommet de la Terre à

Rio, tenu sous l'égide des Nations unies, officialise la notion de développement durable et celle des trois piliers qu'elle sous-entend : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

Doux (« mode doux », « circulation douce »)

Les modes doux renvoient aux modes de déplacement « actifs » dans la rue ou sur route sans apport d'énergie autre qu'humaine comme la marche, le vélo, la trottinette, les rollers... Principalement utilisés sur des courtes distances, ils doivent être considérés en lien étroit avec les transports collectifs (bus, tramway, train, métro), le covoiturage, etc. pour une politique efficace d'éco-mobilité (mobilité écologique et économique). La promotion des modes doux est encouragée par la mise en place d'aménagements cyclables, de cheminements piétons, et d'espaces dédiés permettant de leur redonner une véritable place dans l'espace public.

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Outil de maîtrise foncière au profit d'une collectivité en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Cet outil est notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.

Espace Boisé Classé (EBC)

Espace Boisé Classé, outil de protection stricte des couverts forestiers, notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.

Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Etat de référence. Document décrivant un espace (paysage, élément de paysage, habitat naturel, etc.) à un moment précis.

Emplacement Réservé (ER)

Outil de maîtrise foncière au profit d'une collectivité en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général. Cet outil est notamment mis en place par le biais du Plan Local d'Urbanisme.

ICPE / Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

Installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement. Exemples : usines, élevages, entrepôts, carrières, etc. Avant sa mise en service, l'installation classée doit accomplir une procédure plus ou moins complexe en fonction de son régime. (Source : actu-environnement.com)

Imperméabilisation :

L'imperméabilisation est le phénomène qui consiste à réduire les échanges entre le sol et le sous-sol. Comme le montre le schéma ci-dessous, ce phénomène a pour cause

l'urbanisation des surfaces naturelles entraînant davantage de ruissellement et moins d'infiltration de l'eau.

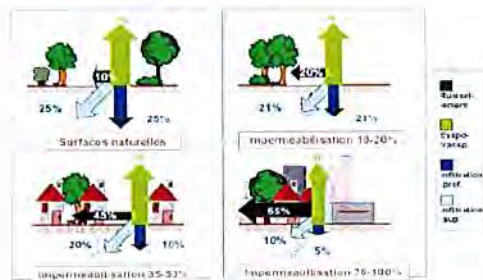


Figure 1 : Importance relative de l'infiltration, du ruissellement et de l'évapotranspiration selon l'occupation des sols - exemples schématiques pour différents taux d'imperméabilisation ([2])

MRAe

Mission Régionale de l'Autorité environnementale : les autorités environnementales (AE) rendent des avis sur la qualité des études d'impact des projets ou des rapports d'évaluation environnementale des plans/programmes et document d'urbanisme et sur la manière dont ils prennent en compte l'environnement ; ils sont destinés à éclairer le maître d'ouvrage, le public et l'autorité décisionnaire

Natura 2000

Le réseau Natura 2000 rassemble des sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelle qu'ils contiennent,

La constitution du réseau Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales dans une logique de développement durable, et sachant que la conservation d'aires protégées et de la biodiversité présente également un intérêt économique à long terme.

Orientation d'Aménagement et de Programmation(OAP)

Une des pièces constitutives du Dossier de Plan Local d'Urbanisme. C'est un document cartographique directement opposable aux tiers et qui prolonge de manière qualitative et spatialisée les dispositions du plan de zonage et du règlement également directement opposables aux tiers.

PADD / Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document constitutif du PLU et du SCoT. Il définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver l'environnement et de favoriser la qualité urbaine et architecturale.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Document de planification urbaine d'un territoire communal, opposable aux tiers, il fixe les modalités d'occupation du sol et veille à préserver un équilibre entre zones urbaines, agricoles et naturelles. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU.

Plan de Prévention des Risques (PPR)

Plan de Prévention des Risques.

SAGE

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Outil déclinant localement (à l'échelle d'un sous bassin versant) les objectifs du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) en vue d'une gestion équilibrée des milieux aquatiques et de la ressource en eau.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Schéma de Cohérence Territoriale, document d'urbanisme opposable aux tiers et fixant les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, agricoles et naturelles. Instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000, il définit les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du SCoT.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Cet outil de planification établi par la Loi n° 92-3 dite Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 définit des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques (échéance à 10 - 15 ans), pour un bassin hydrographique.

Servitude d'Utilité Publique (SUP)

Charges existant de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe différentes catégories de servitudes pouvant affecter l'utilisation du sol.

STEP

Station d'épuration permettant la dépollution des eaux usées urbaines domestiques.

SUP / Servitude d'Utilité Publique

Limitation administrative au droit de propriété instituée au bénéfice de personnes publiques, des concessionnaires de services ou de travaux publics ou de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général. Les servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU.

Trame verte et bleue

La Trame verte et bleue correspond à un réseau (maillage) d'éléments de territoire et de milieux qui sont connectés entre eux : les habitats naturels de la flore et de la faune sauvage et spontanée, les sites de reproduction, les sites de nourrissage, les sites de repos et d'abri, les « couloirs » (corridors) de déplacement (dont migrations) de la faune sauvage, les « couloirs » (corridors) de dispersion de la flore. L'état et la qualité de la Trame se mesurent dans la quantité et la qualité des habitats naturels et des connexions biologiques entre ces habitats.

Le Schéma de Trame Verte et Bleue est constitué d'un diagnostic, d'une stratégie et d'un programme d'actions. Ce n'est pas un document opposable mais il doit être un outil d'aide à la décision pour reconstituer une infrastructure

naturelle de qualité sur le territoire. La préservation de la Trame verte et bleue est inscrite dans les SCOT et s'impose donc aux documents d'urbanisme.

photographies aériennes et de contrôles de terrain par un bureau d'études.

Zone humide / zone à dominante humide

Les zones humides constituent un patrimoine biologique remarquable et jouent un rôle essentiel dans la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau.

Dans le cadre du SDAGE Artois Picardie, une cartographie des zones à dominante humide a été établie à partir de

L'étude environnementale de la déclaration de projet doit dresser un état des lieux de l'environnement sur l'ensemble du territoire. Elle doit permettre de définir quels seront les impacts potentiels de la mise en œuvre de l'objet de la procédure sur l'environnement existant. Elle doit également préciser quelles seront les mesures envisagées pour réduire, compenser ou éviter ces impacts.

Le résumé non technique (RNT) a pour objectif d'informer le public le plus large possible sur l'incidence de la procédure d'évolution du document d'urbanisme sur l'environnement.

3. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

1. Un projet porté par les Hôpitaux Privés du Littoral (HPL)...

Les Hôpitaux Privés du Littoral (HPL) souhaite créer un complexe médico-social intégrant la clinique Anne d'Artois, en extension des bâtiments de cette dernière, sur les parcelles cadastrées AB793 (anciennement AB 474) et AB 520.

Le projet prévoit la construction d'une crèche, d'une résidence intergénérationnelle et de la clinique psychiatrique « Saint-Eloi » :

- « Clinique Saint-Eloi » : Clinique psychiatrique de 80 lits soit 4 580 m² de surface utile (SU).
- Résidence intergénérationnelle à destination des personnes âgées autonomes (valides et semi-valides) souhaitant vivre en appartement indépendant de 4 000 m² de (SU).
- Une crèche de 60 places et de 678 m² destinée aux besoins des établissements et entreprises présentes sur le site ou à proximité.



2. ..qui présente un intérêt général pour le territoire

Dans un contexte de désertification médicale, la création d'un ensemble médico-social complétant l'offre de soin de la clinique Anne d'Artois peut être considérée comme d'intérêt général. Ce projet répond à un certain nombre d'objectifs posés par les politiques sectorielles de l'agglomération et justifiés par des diagnostics de territoire.

➤ La clinique psychiatrique Saint-Eloi

D'après le contrat local de santé (CLS), signé le 14 février 2020, les taux de recours aux médicaments psychotropes sont particulièrement élevés sur le territoire de l'agglomération, notamment pour les anxiolytiques et les

antidépresseurs. La surmortalité par suicide y est également importante (61.4% par rapport à la France métropolitaine).

En parallèle de ces données, le CLS constate que l'offre en professionnels de santé libéraux (psychiatres et psychologues) est peu dense sur le territoire, bien qu'en légère augmentation depuis quelques années.

Ainsi, si le taux (sur 1000) de consultants n'est pas plus élevé sur le territoire de la CABBALR que sur celui de la région, le nombre de patients par psychiatre y est de 376 patients contre 220 pour la région.

On peut donc conclure que la création d'une clinique psychiatrique sur le territoire permettra de répondre à un des enjeux du CLS.

➤ La résidence intergénérationnelle

Le CLS souligne un phénomène de « gérontocroissance » sur le territoire (augmentation des effectifs des personnes âgées), bien que la population y soit plus jeune que dans le reste de la France. La question de la mobilité des personnes âgées et de leur accessibilité aux offres et équipements médicaux se pose donc au territoire.

En outre, le document d'orientation du Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé en septembre 2019 par la Communauté d'Agglomération, préconise de « développer une offre de logements adaptés à destination des séniors autonomes », dont un parc neuf. La mixité intergénérationnelle est également recherchée dans l'orientation du PLH portant sur le développement d'une offre locative de qualité.

La création d'une résidence intergénérationnelle à proximité immédiate d'un équipement médical répond donc à certains objectifs du CLS (accessibilité des personnes âgées aux équipements de soin) et du PLH (offre nouvelle adaptée aux personnes âgées autonomes).

➤ La crèche

La crèche répondra notamment aux besoins des salariés du site et de ses alentours. Cette offre de garde participera à l'attractivité du site et plus largement du territoire pour le personnel médico-social et répond à l'objectif du CLS « développer l'attractivité du territoire pour les professionnels de santé ».

4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Dans quel cadre ?

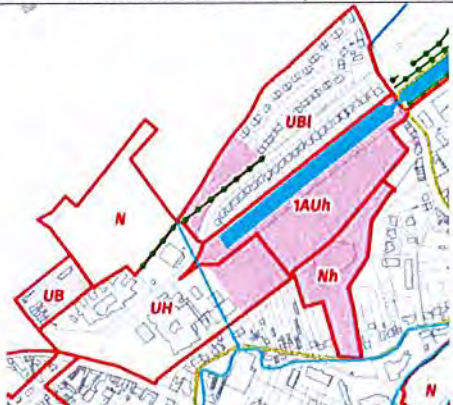

La présente Evaluation Environnementale Stratégique est réalisée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet (DP) portant mise en compatibilité du PLU de Béthune approuvé le 28 juin 2017.

Lorsqu'une déclaration de projet est prise en application de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La déclaration de projet est une procédure permettant de mettre en compatibilité de manière simple et accélérée les documents d'urbanisme avec le projet.

2. Quelles modifications sont apportées au PLU de Béthune ?

Afin de rendre possible le projet, le Plan Local d'Urbanisme de Béthune doit être modifié de la façon suivante.

| Modification | Raison | Extrait des modifications du plan de zonage |
|---|---|--|
| Création d'une zone 1AUh correspondant à la superficie nécessaire au projet et du règlement associé. | Le règlement des zones N et UH ne permettent pas la réalisation du projet. La zone n'est pas correctement desservie par les réseaux. |  |
| Création d'un secteur Nh où seuls les sentiers perméables sont autorisés et où toute imperméabilisation des sols est proscrite. | Préservation de la zone humide. | |
| Imposer une bande d'inconstructibilité de 6 m à partir de la berge du bras mort en 1AU. | Clarifier l'application de la règle et harmoniser l'écriture du règlement. | |
| Suppression de l'emplacement réservé au plan de zonage. | La commune est propriétaire des terrains. |  |
| Intégration du PPRI dans le règlement. | Permettre une meilleure prise en compte et informations des prescriptions du PPRI. | |
| Modification de l'OAP. | Intégrer le projet et instaurer des principes d'aménagement en matière de desserte y compris modes doux, d'environnement et de paysage. | |

3. Pourquoi ?

Le ministère est responsable, dans le cadre des directives européennes, de la définition et du suivi de la mise en œuvre de la politique nationale en matière d'évaluation environnementale des documents de planification. Dans ce cadre, il a mis en place une procédure d'examen au cas par cas des plans et programmes, dans le but d'adapter la prise en compte de l'environnement en fonction des enjeux environnementaux des projets, des plans et des programmes. Ainsi, des évaluations environnementales ne sont requises que lorsqu'elles sont jugées nécessaires par l'autorité environnementale.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, la procédure a fait l'objet d'un formulaire d'examen au cas par cas qui a conduit l'Autorité Environnementale à la soumission à évaluation environnementale stratégique.

Les considérants sont repris ci-après :

- Considérant que la mise en compatibilité du PLU a pour objet de permettre le projet d'agrandissement de la clinique Anne d'Artois au nord-est de la clinique existante sur un terrain d'une surface de 2,73 hectares comprendra la création d'une clinique psychiatrique (80 lits pour 4 500 m²), d'une résidence intergénérationnelle (4 000 m²), d'une crèche (60 places pour 678 m²) et des parkings.
- Considérant que le projet prévoit sur le terrain mentionné ci-dessus, les modifications du plan local d'urbanisme suivantes :
 - suppression de la destination « activités et loisirs » et des orientations associées de l'orientation d'aménagement et de programmation « Quai de Bruay » et modification du zonage (classement en 1 Auh et Nh de la zone naturelle) ;
 - ajout du secteur Nh où l'imperméabilisation est proscrite ;
 - ajout du secteur 1 Auh spécifique à l'extension de la clinique, avec les prescriptions suivantes:
 - Construction interdite à moins de 6 m de la berge de cours d'eau non domaniaux;
 - Clôtures préconisées (grillage ou grille, dispositif à claire-voie, végétalisées qui permettent le passage de la petite faune);
 - Surface de stationnement suffisantes à prévoir
- Considérant que le secteur concerné est aujourd'hui occupé par un plan d'eau et par des terrains boisés ou en friche arbustive ;
- Considérant que le dossier ne présente pas d'inventaires écologiques relatifs à la faune ainsi qu'une identification des éventuelles continuités écologiques permettant l'identification précise des enjeux et assurer ainsi leur préservation ;
- Considérant que l'artificialisation des sols résultant du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences sur les services écosystémiques rendus par l'espace naturel ;
- Considérant que la définition du besoin d'extension de la clinique Anne d'Artois, doit faire l'objet d'une analyse approfondie, que les projets d'urbanisation nouvelle doivent faire l'objet de recherche de variantes différenciées, notamment de localisation, permettant de minimiser l'impact environnemental ;

5. METHODOLOGIE APPLIQUEE DANS LE CADRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

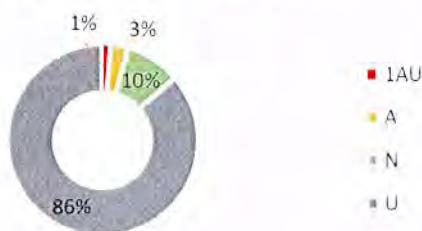
L'évaluation environnementale a été réalisée conformément aux attentes du code de l'environnement.

Comme dit précédemment, l'objectif premier de l'étude est d'apporter une visibilité sur les enjeux du site. (Cf. partie suivante). Pour cela, une analyse à plusieurs échelles a été réalisée : De l'inscription des sites au sein d'un paysage jusqu'à l'analyse des éléments présents sur ces derniers, le plus petit qu'ils soient (de la taille d'un insecte).

Cependant, au regard des considérants de la MRAe, le périmètre premier correspond aux parcelles destinées à accueillir le projet HPL.

L'évaluation environnementale plébiscite une analyse de plusieurs scénarios. Néanmoins, le tissu urbanisé de la commune représente 86 % du territoire. Son caractère très dense laisse peu de place à des disponibilités foncières d'une taille suffisante permettant d'accueillir le projet.

Répartition des zones agricoles, naturelles et urbaines sur la commune



A noter que 13.2 ha (classés en zone 1AU) sont dédiés à répondre au projet de territoire et notamment à l'ambition démographique affichée au PLU. Par conséquent, elles ne peuvent être mobilisées pour accueillir le projet.

Par ailleurs, dans l'optique de préserver les quelques espaces de respiration encore existants sur la commune, ces derniers sont classés en zone N au PLU. Sur les espaces classés en zone N, six secteurs sont en capacités d'accueillir le projet par leur superficie. Toutefois, au regard de l'occupation des sols et des

enjeux particulier propres à chaque site, ces derniers n'ont pas été retenus.

Enfin, 28.1 ha ont été classés en zone agricole notamment dans l'objectif de répondre aux orientations du PADD, à savoir préserver l'activité agricole. L'objectif est donc d'éviter l'artificialisation de ces terres.

Au regard de l'ensemble de ces éléments mais également de l'opportunité pour les Hôpitaux Privés du Littoral de proposer une offre globale de santé localisée dans la continuité de l'existant, le choix s'est tourné vers le site faisant l'objet de la présente évaluation environnementale.



L'évaluation environnementale est avant tout une démarche. Une démarche d'intégration de l'environnement qui rend compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de toute initiative pour :

- contribuer à un meilleur projet pour l'environnement ;
- s'inscrire dans un processus : poser les bonnes questions au bon moment.

Les documents soumis à EE sont ceux qui présentent le plus d'enjeux environnementaux avec une exigence renforcée en terme de diagnostic, d'analyse et de maîtrise des impacts, de justification des choix. Il est important d'interroger, en amont, l'opportunité des décisions et de soigner la restitution des arbitrages opérés.



Afin d'appréhender au mieux le contexte du site retenus, la CABBALR a réalisé une étude environnementale afin de mettre en avant la sensibilité écologique du site et les éventuels impacts potentiels des futurs projets.

6. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE

L'évaluation environnementale est une démarche sélective. Les critères déterminants d'évaluation ont été choisis, au sein des champs de l'évaluation, au regard des enjeux environnementaux. L'importance des enjeux découle directement :

- De critères objectifs mis en évidence au cours de l'état initial de l'environnement.
- Des considérants évoqués au sein de l'avis de la MRAe (Cf. annexe)



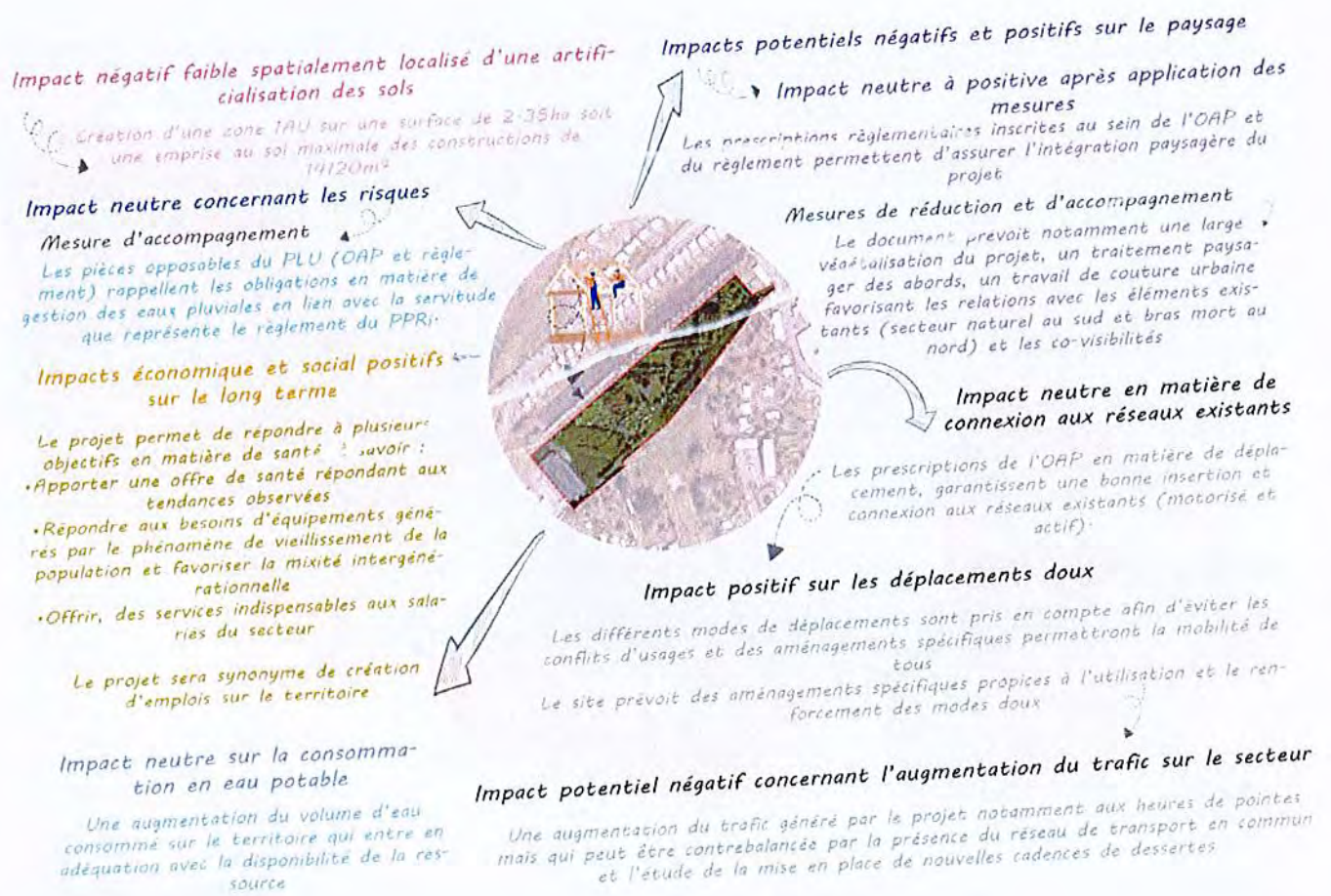
7. LES PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET ET MESURES ASSOCIEES

L'analyse des impacts est directement en lien avec les enjeux identifiés précédemment.

Pour chaque thématique, l'évaluation permet de qualifier la nature de l'impact (positif, neutre, négatif) mais aussi sa probabilité, sa durée et le caractère réversible des incidences si nécessaire. Au regard des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan, des mesures d'atténuation peuvent être proposées.

NB : L'évaluation environnementale explicite les mesures prises par le document pour éviter, réduire ou compenser les incidences environnementales négatives. Néanmoins, le document ayant ses limites, certaines mesures peuvent être considérées comme des mesures d'accompagnement afin d'assurer :

- La prise en compte de l'environnement sur des éléments que le PLU ne peut cadrer (exemple : modalités d'intervention en phase de travaux).
- La bonne retranscription de certains éléments qui s'imposent au document d'urbanisme (exemple : intégration du PPRI).



Destruction d'habitats de reproduction d'espèces protégées

Rupture des continuités écologiques

Impact négatif permanent modéré à fort

Risque de destruction d'habitats de reproduction d'espèces protégées



Mesures d'évitement

Affichage d'un principe de préservation des fossés présents sur la partie Sud

Traitement végétalisé des franges et maintien de l'alignement de Bois de Sainte Lucie

Mesures de réduction

Instauration du Coefficient de biotope par surface

Adaptation de la végétation au site et aux espèces présentes (liste d'essences locales)
Maintien des liaisons « mobilité active » entre la partie Sud et le bras Mort synonyme de continuités écologiques

Obligation d'installation de passage sur les clôtures pour la petite faune

Définition d'un seuil d'emprise au sol des constructions

Mesures d'accompagnement

Réalisation de fiche de recommandations
L'objectif est d'apporter à connaissance du porteur de projet toutes les informations nécessaires afin de réduire l'impact du projet dans ses différentes phases (de la phase de construction et à la phase d'usage)

- Alerter l'aménageur sur les dispositions à prendre lors de la phase chantier au regard des espèces envahissantes présentes sur le site
- Appliquer une gestion différenciée aux espaces verts
- Mesures générales de réduction en phase chantier
- Réduire l'impact du chantier en réalisant les opérations impactantes pour la faune en dehors des périodes sensibles
- Intégrer l'enjeu de la trame noire dans le projet
- Prévoir des aménagements afin de favoriser la présence de la biodiversité sur le site : Pose de nichoirs, hôtels à insectes et gîtes pour les chauves-souris

Synthèse des mesures écologiques proposées



8. ANALYSE DES INCIDENCES NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 représente un véritable enjeu de développement durable pour la conservation des espaces et espèces remarquables. En effet, il permet de concilier sauvegarde de la biodiversité et maintien des activités humaines dans le cadre d'une entente locale co-animée par les acteurs du territoire. La pérennité des sites abritant des habitats naturels et des espèces de faune et de flore remarquable est essentielle. C'est pourquoi l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme doit intégrer l'évaluation des incidences Natura 2000.

Aucun site Natura 2000 n'est référencé dans un rayon de 20km par rapport au site. Ainsi, bien qu'un habitat d'intérêt communautaire ait été observé sur le site (« Prairies de fauche planitiaires subatlantiques (EUNIS E2.22) »), **le projet n'aura donc pas d'incidences sur les sites Natura 2000.**

De plus, les risques de dérangement et/ou de destruction des espèces d'intérêt communautaire sont jugés faibles. Concernant les habitats, le site ne représente pas les optimums écologiques pouvant leur permettre de s'exprimer. Les risques de destruction d'habitats d'intérêt communautaires sont donc très faibles.

9. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

La démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation du PLU avec les autres documents et plans-programmes, qu'ils soient eux-mêmes soumis ou non à évaluation environnementale. Le Code de l'urbanisme indique une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux.

Tout d'abord, l'évaluation environnementale a permis de vérifier l'adéquation du projet avec les actions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Le projet porté par la procédure ne remet pas en cause l'atteinte du projet de territoire porté par le PLU.

L'ensemble des orientations des documents suivants et pouvant concernées la procédure de révision allégée a été étudié :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Artois,
- Le Programme Local de l'Habitat de la CABBALR,
- Le Plan Climat Air Energie Territorial de la CABBALR,
- Le Plan de Déplacements Urbain Artois-Gohelle,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lys.

Le Plan de Prévention des Risques de la vallée de la Lawe approuvé le 19 mars 2021 s'impose quant à lui au PLU dans un rapport de conformité.

L'analyse a montré que les différentes prescriptions ont été prises en compte au sein de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Aucune incompatibilité n'est à prévoir.

10. INDICATEURS DE SUIVI

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale à travers l'utilisation d'indicateurs de suivi.

La présente évaluation environnementale étant réalisée dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Béthune avec l'extension de la clinique Anne d'Artois, création de la résidentielle intergénérationnelle et de la crèche, la temporalité de nombreux indicateurs de suivi ne seront mobilisables qu'après aménagement de la zone.

En tout état de cause, une vigilance particulière devra être portée lors du dépôt de la demande d'autorisation afin de s'assurer du respect des principes d'aménagement inscrits au sein de l'OAP et du règlement écrit de la zone 1AUh.

| Thématique | Intitulé de l'indicateur | Temporalité | Types de données | Acteurs concernés |
|------------------|--|---|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Ressource en eau | Vérification de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource et les volumes consommés | Après travaux + 3 ans | RPQS | CABBALR |
| | Analyse de la fréquentation et des évolutions éventuelles apportées à l'offre de transport en commun | Après travaux + 3 ans | SMTAG | SMTAG, CABBALR, porteur de projet |
| | Aménagements favorables pour les mobilités douces | Après travaux + 3 ans | Mètres linéaires | CABBALR, porteur de projet |
| | Stationnements vélos créés au sein des opérations | Au moment de la demande + 3 ans | Quantité | CABBALR, porteur de projet |
| | Nombre d'arbres plantés et abattus | Au moment de la demande d'autorisation Tous les 3 ans | Quantité | CABBALR, Porteur de projet |
| | Proportion des emprises boisées à l'échelle communale | Tous les 3 ans | % d'espaces verts, de zone Naturelle | CABBALR |
| | Préservation effective des éléments (fossés et alignement du bois de sainte lucie et partie de l'espace d'intérêt communautaire en limite Est) | Après travaux | Oui/non | Commune, CABBALR |
| | Paysage | Suivi photographique de l'évolution du paysage sur le secteur | Après travaux + 3 ans | Reportage photographique |

La liste précédente est complétée par certains indicateurs du SCOT. Avoir des indicateurs similaires permettra une meilleure appropriation des démarches menées aux différentes échelles.

A noter que l'intercommunalité va s'engager prochainement dans une démarche d'élaboration du PLUI-H. Bien que la date d'approbation de ce document ne soit pas encore connue, il sera proposé d'inscrire un indicateur dans ce dernier permettant une approche globale des enjeux environnementaux à l'échelle de la CABBALR. L'indicateur consistera à effectuer un suivi des procédures d'évolution des documents d'urbanisme et d'analyser les interrelations des projets entre eux.



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Béthune

Plan de zonage

Vu pour être annexé à la délibération en date du 11 avril 2023

PLU approuvé le : 28 juin 2017

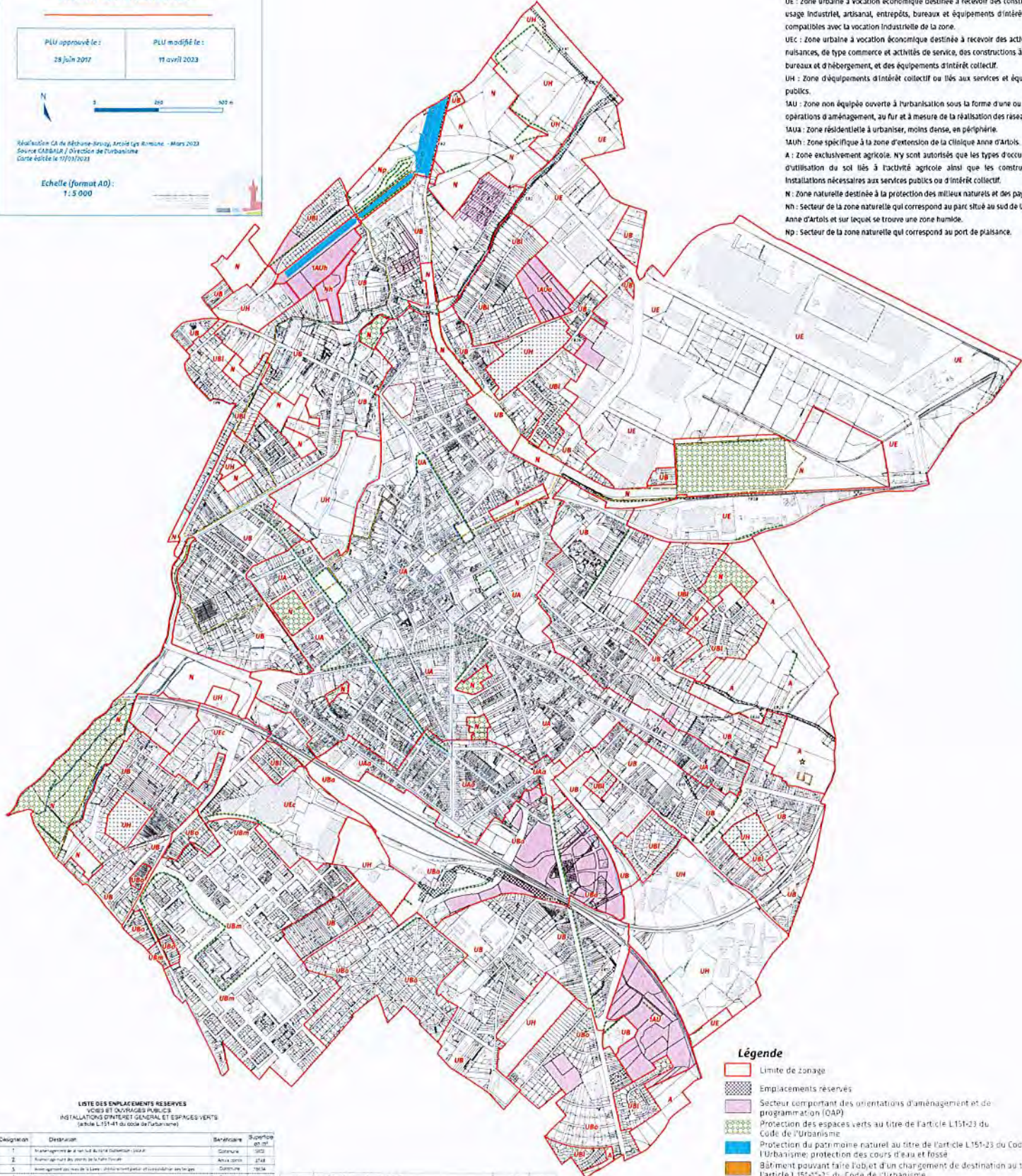
PLU modifié le : 11 avril 2023



Réalisation CA de Béthune-Bruay, Artois Les Romaines - Mars 2023
Service CABALIA / Direction de l'Urbanisme
Carte adoptée le 17/04/2023

Echelle (format A0) : 1:5 000

- UA : Zone urbaine de forte densité à valeur patrimoniale correspondant au centre-ville de Béthune. Elle est affectée à l'habitation, aux équipements, aux services et aux activités.
- UBA : Secteur de la zone UB correspondant au secteur de la gare.
- UB : Zone urbaine de moyenne densité correspondant aux quartiers périphériques. Elle est affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel.
- UBA : Secteur de la zone UB correspondant au secteur de la gare.
- UBI : Secteur de la zone UB correspondant aux lotissements et aux opérations groupées de moindre densité.
- UBM : Secteur de la zone UB correspondant au Mont Liébaud, de forte densité.
- UBO : Secteur de la zone UB correspondant aux cités ouvrières remarquables.
- UE : Zone urbaine à vocation économique destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts, bureaux et équipements d'intérêt collectif compatibles avec la vocation industrielle de la zone.
- UEC : Zone urbaine à vocation économique destinée à recevoir des activités sans nuisances, de type commerce et activités de service, des constructions à usage de bureaux et d'hébergement, et des équipements d'intérêt collectif.
- UH : Zone d'équipements d'intérêt collectif ou liés aux services et équipements publics.
- 1AU : Zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- 1AUA : Zone résidentielle à urbaniser, moins dense, en périphérie.
- 1AUh : Zone spécifique à la zone d'extension de la Clinique Anne d'Artois.
- A : Zone exclusivement agricole. Ne sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- N : Zone naturelle destinée à la protection des milieux naturels et des paysages.
- NH : Secteur de la zone naturelle qui correspond au parc situé au sud de la Clinique Anne d'Artois et sur lequel se trouve une zone humide.
- Np : Secteur de la zone naturelle qui correspond au port de plaisance.



LISTE DES ENPLACEMENTS RESERVES VOIES ET EQUIPEMENTS PUBLICS INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS (Article L.151-41 du code de l'urbanisme)

| Désignation | Désignation | Beneficiaire | Superficie |
|-------------|---|--------------|------------|
| 1 | Management de la forêt de la forêt communale | Commune | 1072 |
| 2 | Remise en état des ports de la Vallée de la Lys | Arras 2020 | 2548 |
| 3 | Aménagement des ports de la Lys | Commune | 1634 |
| 4 | Port de plaisance | Commune | 154 |
| 5 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 6 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 7 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 8 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 9 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 10 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 11 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 12 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 13 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 14 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 15 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 16 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 17 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 18 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 19 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 20 | Port de plaisance | Commune | 114 |
| 21 | Port de plaisance | Commune | 114 |

Légende

- Limite de zonage
- Emplacements réservés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Code de l'Urbanisme
- Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, protection des cours d'eau et fossés
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme
- Projet en cours
- Cimetière
- Mur d'enceinte de la prison
- Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, protection des cours d'eau et fossés
- Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, protection des haies et alignement d'arbres
- Sentier à préserver le long de la Lys, sentier Catorive et sentier des 2 rivières au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Voies où la diversité commerciale doit être préservée en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Voie ferrée
- ★ Installation agricole non classée

