

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

I- Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte de moyenne densité, destinée à recevoir des habitations, des activités artisanales, des bureaux, des services et des équipements publics.

Toutes les communes comportent ce type de zone.

II- Division de la zone en secteur

La zone comprend :

- un secteur UBa, dans les communes de ANNEQUIN, CAMBRIN, CUINCHY, NOYELLES-lès-VERMELLES, et VIOLAINES, correspondant aux zones plus denses des bourgs centres

- un secteur UBb, dans la commune de Douvrin, dans lequel seuls les bâtiments liés aux équipements scolaires ou sportifs sont autorisés. Dans ce secteur, ont été intégrées des prescriptions réglementaires particulières prenant en compte les principes et recommandations des études liées à l'article L-111-1-4 au Code de l'Urbanisme.

La zone est également soumise à des risques et prescriptions particulières, repris sous forme de périmètres indicés :

- le périmètre indicé (n) à risque de remontée de nappe dans lequel les rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doivent être obligatoirement rehaussés au-dessus du niveau de la voirie. Les sous-sols y sont interdits.

III- Rappels

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

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 47, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 41, de la RD 947, ainsi que dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 163, telles qu'elles figurent aux annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 2e, 3e et 4e catégories sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'article L571-10 du Code de l'Environnement, précisé par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, complétés par les arrêtés préfectoraux du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du Pas-de-Calais et du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

Le secteur UBb est soumis à l'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995, dite "Loi Barnier", relative au renforcement de la protection de l'environnement, créant l'article L-111-1-4 au Code de l'Urbanisme. À ce titre, est en effet classée la RN 47, pour laquelle un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie est applicable, à défaut de justifications et motivations au regard de la qualité des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Par conséquent, des études spécifiques ont été réalisées afin de déroger aux reculs obligatoires.

La zone est concernée, sur la commune de VERMELLES, par les périmètres de protection :

- de l'ancien puits de mine n°3 de Béthune ;
- de l'ancien puits de mine n°4 de Béthune.

Ces périmètres sont indiqués au Plan des Obligations Diverses annexé au PLU. La zone d'intervention est un cercle égal à 15 mètres autour des puits matérialisés en surface. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage y sont interdits. Les zones annulaires complémentaires sont constructibles moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...). Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre de positionner ces puits, les zones non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leur positions respectives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la DRIRE, Centre J. Monnet, avenue de Paris, à Béthune, avant l'établissement des projets.

Une partie de la zone est susceptible d'être concernée par des périmètres de protection SEVESO aujourd'hui en cours de redéfinition :

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

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

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

A l'intérieur de la zone, des sites archéologiques sensibles ont été repérés et annexés dans le plan et liste des servitudes au titre des informations et obligations diverses. Cela concerne les communes de Cuinchy, Douvrin, et Vermelles. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, 3 rue du Lombard, 59049 Lille TSA 50041, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

Dans la commune d'Haisnes et Douvrin, une partie de la zone est concernée par la

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

• Captages d'eau potable :

Dans la commune de Douvrin

La zone est comprise dans le périmètre d'étude de protection d'un forage d'eau potable, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution ouvert par l'article R 111 -2 du Code de l'Urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.» A ce titre les services de la DDASS et DDAF devront être consultés.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits:

La création de bâtiments et installations liées à des activités industrielles ;

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ... ;

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitués par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autre qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantiers ;

L'ouverture et l'extension de toute carrière ;

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

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

Les parcs d'attraction ;

Les parcs résidentiels de loisirs

La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage agricole.

Sont plus particulièrement interdits :

Dans la zone d'intervention des puits de mine repérés au Plan des Obligations Diverses annexé au PLU

Toutes nouvelles constructions et installations

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

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

SONT ADMISES :

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve :

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

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales : Dans toute la zone :

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

' Pour le terri n°49 à Vermelles :

L'enlèvement des dépôts de produits stériles ou non provenant de la mine et de ses annexes, qui constituent les terrils,

- de toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage et en général de tout traitement susceptible d'entraîner des nuisances de bruit, odeurs, fumées, trépidations ou poussières est interdit

- et sous réserve de la remise en état des terrains telle qu'elle sera fixée par l'autorisation accordée selon le cas, soit au titre de la législation sur les installations classées, soit au titre du Code Minier, en accord avec la commune concernée pour permettre leur réutilisation à des fins de boisement.

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

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités industrielles, comportant des installations classées ou non dans la mesure :

- où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- et à condition qu'ils existent déjà dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Les groupes de garages de plus de 10 unités lorsqu'ils sont intégrés à des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article UB 3 ;

La création, à l'exception des bâtiments d'élevage, et l'extension de bâtiments agricoles sous réserve :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;

- qu'ils soient situés à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes, et, dans ce cas, les constructions ne pourront être implantées à plus de 100 m du corps de ferme principal ;

Sont toutefois autorisés l'extension des bâtiments d'élevage existants à la date d'approbation du PLU, ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;

Dans le secteur UBb ne sont admis que :

Les bâtiments et installations liés aux équipements scolaires et sportifs.

ARTICLE UB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

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

I - accès

Dans toute la zone :

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A l'exception des communes d'Auchy-les-Mines, Billy-Berclau, Cambrin, Douvrin, Festubert, Haisnes et Vermelles, le projet sera refusé si la construction conduit à la réalisation de plus d'une rangée d'urbanisation de constructions principales à compter de la voie publique ou privée.

Précision sur le rang d'urbanisation : unité foncière comportant une construction principale et une ou plusieurs annexes.

Sur les territoires des communes de Billy-Berclau, Cambrin, Douvrin, Festubert, Haisnes et Vermelles, le projet sera refusé si la construction conduit à la réalisation de plus de deux rangées d'urbanisation de constructions principales à compter de la voie publique ou privée.

1 rangée maximum	2 rangées maximum	Plus de 2 rangées
Annequin	Billy-Berclau	Auchy-les-Mines
Cuinchy	Cambrin	
Givenchy-les-La-Bassée	Douvrin	
Noyelles-les-Vermelles	Festubert	
Richebourg	Haisnes	
Violaines	Vermelles	

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

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En sus, dans le secteur UBb :

Tout nouvel accès sur la RN47 est interdit. Le seul accès au site autorisé est l'accès existant appelé chemin de Loos.

II - Voirie

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres. De plus, l'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou future.

ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2) ASSAINISSEMENT

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

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

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: www.artoiscomm.fr

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

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

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

✓ **LES EAUX USEES DOMESTIQUES :**

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

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

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

Dans les zones d'assainissement collectif :

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

Conformément aux prescriptions de l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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

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

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

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

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

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

1- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;

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

www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr.

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

transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Béthune Bruay Noeux et Environs.

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

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

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

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

Sont classés dans les eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

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

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

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

✓ **LES EAUX PLUVIALES :**

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

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

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact

de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

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

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

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

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

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

3) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TELEVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UBa et UBb :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul :

- soit identique à l'une des deux constructions voisines,
- soit à la limite d'emprise des voies;
- soit minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

En sus, la façade principale des constructions doit être implantée avec un retrait minimum de 30 m par rapport à la limite d'emprise de la RN 47.

Dans le secteur UBa uniquement :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul :

- soit identique à l'une des deux constructions voisines,
- soit à la limite d'emprise des voies.

Dans le secteur UBb uniquement :

La façade sur rue des constructions principales devra obligatoirement être implantée du côté de la rue du Capitaine Dulieux.

Dans toute la zone :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m :

- de la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation,
- de la limite du domaine public fluvial

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

A l'exception des communes d'Auchy les Mines, Billy-Berclau, Cambrin, Douvrin, Festubert, Haisnes et Vermelles, la façade arrière de la construction principale ne pourra être implantée à plus de 50 mètres de l'alignement de la voie.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règles.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, ou d'accès routier dénivelé pour la descente de garage, soit pour l'implantation à l'angle de deux voies, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle. Ces dispositions ne s'appliquent également pas à la création et l'extension de constructions, installations et équipements liés à l'utilisation du canal.

- Constructions à l'angle de deux voies :

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

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 m des fossés répertoriés en annexe du PLU et des berges des cours d'eau suivants : la Fontaine de Bray et le Surgeon.

1) implantation avec marge d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Des dérogations pourront être admises pour les abris de jardin uniquement, dont la surface n'excédera pas 10 m² et 2,50 m de hauteur au point le plus élevé. Dans ce cas, la marge d'isolement entre la limite séparative et la construction ne pourra être inférieure à 1,50 m.

3) implantation sur limites séparatives

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

Dans le secteur UBa uniquement :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être implantées sur l'une des deux limites séparatives latérales.

Dans toute la zone :

La construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur à compter de la limite des voies,
- 2- au-delà de cette bande :

a) Lorsque les constructeurs sont d'accord pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents ;

b) Lorsqu'il s'agit d'extension et/ou de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, industriel, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative ;

c) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

Au-delà de la bande des 25 m définie ci-dessus, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers, liées à la restructuration du tissu urbain.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règles.

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

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

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

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

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de 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 ($H = L$), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

- 40 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est supérieure à 400 m²,
- 60 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m²,
- 60 % pour les autres constructions.

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

Dans le secteur UBa :

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

- 60 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est supérieure à 400 m²,
- 80 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m²,
- -80 % pour les constructions à usage d'activité
- -100 % pour les rez-de-chaussée commerciaux

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

Hauteur relative par rapport aux voies

Dans toute la zone :

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec des constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

Hauteur absolue

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

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

Pour les opérations totalisant plus de 2000 m² de surface de plancher ou pour les équipements publics, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement pourra être portée à 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (les combles aménagés ne sont pas autorisés au-delà de cette hauteur).

La hauteur des constructions à usage agricole mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 12 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 10 m au faîtage.

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

En outre, dans le secteur UBb uniquement :

La hauteur des constructions est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés exclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

En outre, dans le périmètre indicé (n):

Le seuil sur rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer :

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

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

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

Sont interdits :

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

Installations diverses :

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

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

Clôtures :

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

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

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

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

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

- b) Sur cour et jardin :

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

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

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

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

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

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

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

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

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

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans toute la zone :

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

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

Pour les autres constructions, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

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

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

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

Dans le secteur UBa uniquement :

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

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

Pour les établissements commerciaux d'une superficie de vente inférieure à 200 m², il ne sera pas exigé de places de stationnement

Dans toute la zone :

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

Exclusivement dans la zone UB située sur les communes d'Annequin et de Cambrin :

Pour les travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.

Impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

En l'absence de tel parc ou d'une autre unité foncière, le pétitionnaire se libérera de ses obligations en versant une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions prévues à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Les dépôts, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masquées par des écrans de verdure. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations doivent être enterrées.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m².

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

En sus, dans le secteur UBb :

Les essences végétales devront être régionales et adaptées au sol en présence.

Des plantations denses à deux strates (arborée et arbustive) devront être constituées le long de la RN 47. Les arbres devront s'organiser sur un rang et être plantés tous les 5 mètres. La haie basse devra être implantée sur deux rangs en quinconce avec un arbuste tous les mètres.

Pour la haie en limite d'habitat, la charmille devra être constituée d'un plant tous les 0,5 m sur un rang.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.