

## PLUi du SIVOM de l'Artois

Commune d'ANNEQUIN

---

# Modification de droit commun

---

## *Notice explicative*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire  
du 29 juin 2021

**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

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>Chapitre I : Introduction</i> .....                                                                                     | 3  |
| I. Contexte de la procédure.....                                                                                           | 3  |
| II. La procédure de modification du PLU.....                                                                               | 4  |
| <i>Chapitre II : Situation géographique et administrative de la commune</i> .....                                          | 7  |
| <i>Chapitre III : Objet de la procédure de modification et justifications</i> .....                                        | 8  |
| I. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa(Lb1) et le classement de cette partie en zone 1AUa(Lb1) ..... | 9  |
| 1. La maîtrise foncière des terrains.....                                                                                  | 9  |
| a. L'acquisition foncière d'une partie des terrains .....                                                                  | 9  |
| b. L'accessibilité de la zone .....                                                                                        | 9  |
| c. L'implantation de la zone par rapport au tissu urbain existant.....                                                     | 10 |
| 2. Justification de l'utilité du projet .....                                                                              | 10 |
| a. Le manque d'espaces constructibles au sein du tissu urbain existant .....                                               | 10 |
| b. Les objectifs de construction en logements pour les années à venir .....                                                | 16 |
| II. Compatibilité avec le PADD.....                                                                                        | 17 |
| III. Les objectifs et prescriptions inscrits dans le SCoT à respecter .....                                                | 18 |
| <i>Chapitre IV : Incidences sur l'environnement et l'agriculture</i> .....                                                 | 20 |
| I. Incidences sur l'environnement.....                                                                                     | 20 |
| II. Incidences sur l'agriculture .....                                                                                     | 26 |
| <i>Chapitre V. Évolution des pièces</i> .....                                                                              | 27 |
| I. Zonage .....                                                                                                            | 27 |
| II. La création d'une OAP .....                                                                                            | 28 |
| III. Évolution de l'étude Loi Barnier.....                                                                                 | 29 |
| IV. Évolution du règlement.....                                                                                            | 31 |
| <i>Conclusion</i> .....                                                                                                    | 52 |

### I. Contexte de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des Deux Cantons (ou de l'Artois) dans lequel s'inscrit la commune d'Annequin a été approuvé par délibération du 29 juin 2006 et modifié dernièrement le 27 juin 2018. Il avait également fait l'objet d'une procédure de révision qui a été approuvée puis annulée en 2014.

La commune d'Annequin ne disposant plus de capacités d'urbanisation suffisantes dans les zones déjà urbanisées de son territoire, le Conseil communautaire de la CABBALR a approuvé par délibération en date du 14 novembre 2018, le principe d'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 2AU classée depuis plus de neuf ans sur la commune en vue de la réalisation d'un programme mixte de logements.

La procédure de modification objet de la présente notice a donc été prescrite par arrêté du Président de la CABBALR en date 30 novembre 2018 afin de permettre la réalisation de ce projet.

Cette notice vise à :

- Justifier le recours à la procédure de modification de droit commun ;
- Rappeler le contexte communal actuel et notamment les besoins en termes de développement résidentiel, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa(Lb1) en 1AUa(Lb1) ;
- Rappeler les objectifs du PADD du PLU opposable en matière de développement économique et démontrer la compatibilité de la modification avec le PADD ;
- Rappeler les objectifs du SCoT opposable, en termes de développement de zone à vocation d'habitat, et les prescriptions qui s'imposent aux PLU.
- Démontrer point par point la compatibilité avec le SCoT (au regard des disponibilités présentes dans les zones AU, dans la trame urbaine...) ;
- Démontrer la pertinence de l'ouverture de cette zone au regard de son positionnement stratégique ;
- Evaluer les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sur l'environnement et l'agriculture et l'exposition de cette zone à d'éventuels risques et nuisances.

## II. La procédure de modification du PLU

L'article L.153-31 du code de l'Urbanisme précise que :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

***4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.***

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Conformément à cet article, peuvent être ouvertes à l'urbanisation par décision de l'organe délibérant compétent les zones 2AU datant de moins de 9 ans, ou celles dans lesquelles des acquisitions significatives ont été réalisées dans le délai des 9 ans.

En l'espèce, le PLUi du SIVOM des Deux Cantons a été approuvé en 2006, la zone 2AU a donc été instituée depuis plus de neuf ans. Cependant, des acquisitions foncières significatives ont été réalisées depuis sa création par un opérateur foncier et par la commune, attestant d'une réelle intention d'y développer un projet, elle rentre donc dans les exceptions énumérées par le présent article. L'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée par une procédure de modification de droit commun du PLUi du SIVOM des Deux Cantons.

En effet, SOGINORPA s'est rendue propriétaire des parcelles figurant sur le plan ci-dessous pour une superficie totale de 2,78 ha. L'objectif était de développer un programme d'habitat dans la continuité de la cité du 9 dont SOGINORPA est également propriétaire et gérant. La commune est également propriétaire d'une parcelle de 0,17ha située à l'ouest de la zone.

Au total, la maîtrise foncière détenue par SOGINORPA et la commune est de 2,95 ha, soit près de 70% de la surface du site concernée par la présente procédure.



1. Etat des lieux des acquisitions foncières sur le périmètre de réflexion retenu pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone

**Extrait de la note justificative annexée à la délibération en date du 14 novembre 2018**

Il est donc justifié de considérer que les acquisitions foncières sont significatives. Ainsi, l'évolution du document d'urbanisme ne nécessite pas une procédure de révision générale mais une modification de droit commun.

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'Urbanisme.

L'article L.153-38 précise que : « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

L'article L. 153-41 précise quant à lui que « le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet:

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

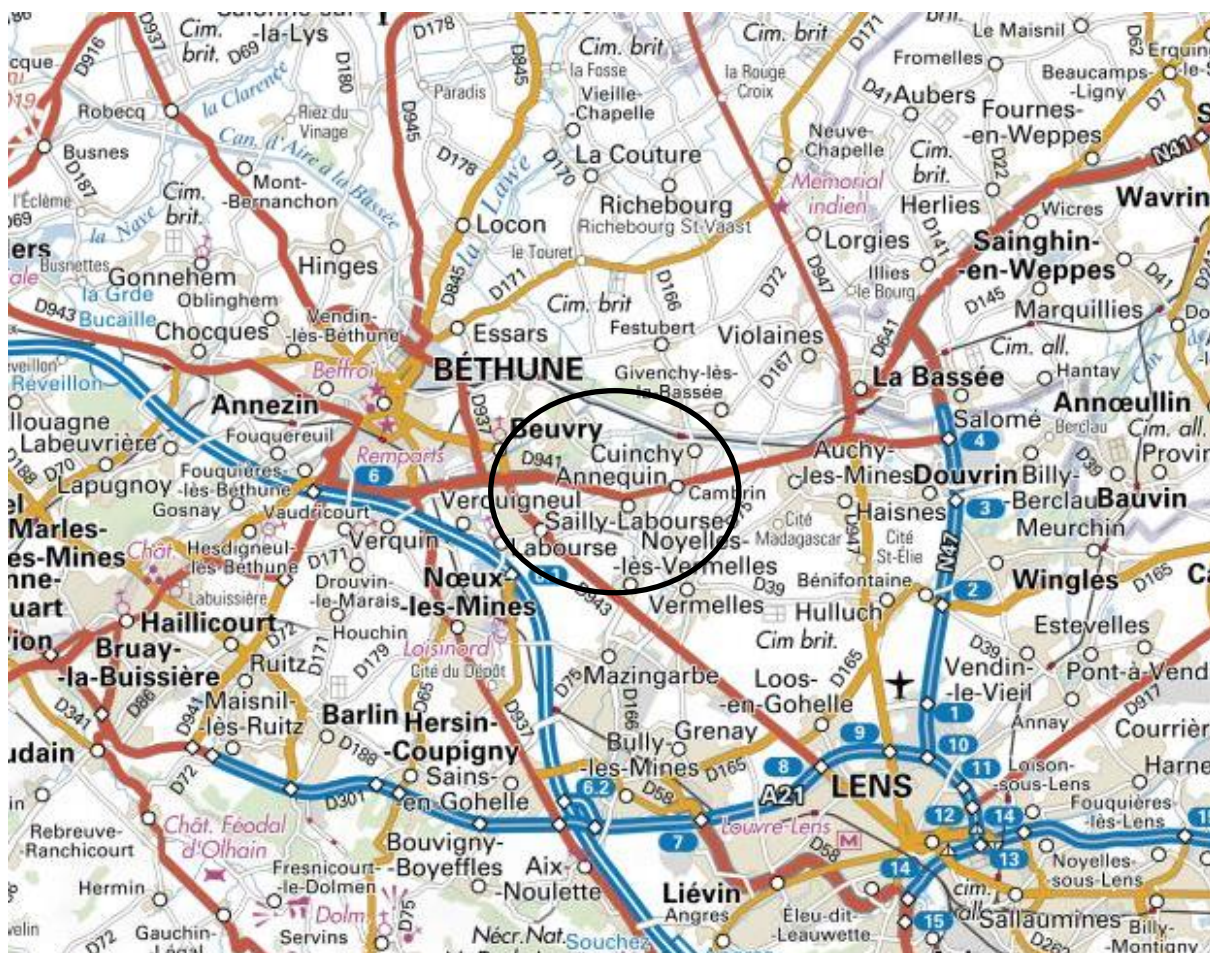
En l'espèce, la modification a pour objectif l'évolution du plan de zonage accompagnée de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, pour le passage d'une partie de la zone 2AUa(Lb1) en zone 1AUa(Lb1).

Elle nécessite une enquête publique pour être conforme au droit.



La commune d'Annequin est située dans le département du Pas-de-Calais. Elle appartient à l'arrondissement de Béthune et au canton de Douvrin. Il s'agit d'une commune urbaine, d'une superficie de 3.99 km<sup>2</sup>.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane et est incluse dans le périmètre du SCoT de l'Artois.



Source : Géoportail

La commune recense 2 239 habitants en 2016 selon l'INSEE, pour une densité de 561 habitants/km<sup>2</sup>.

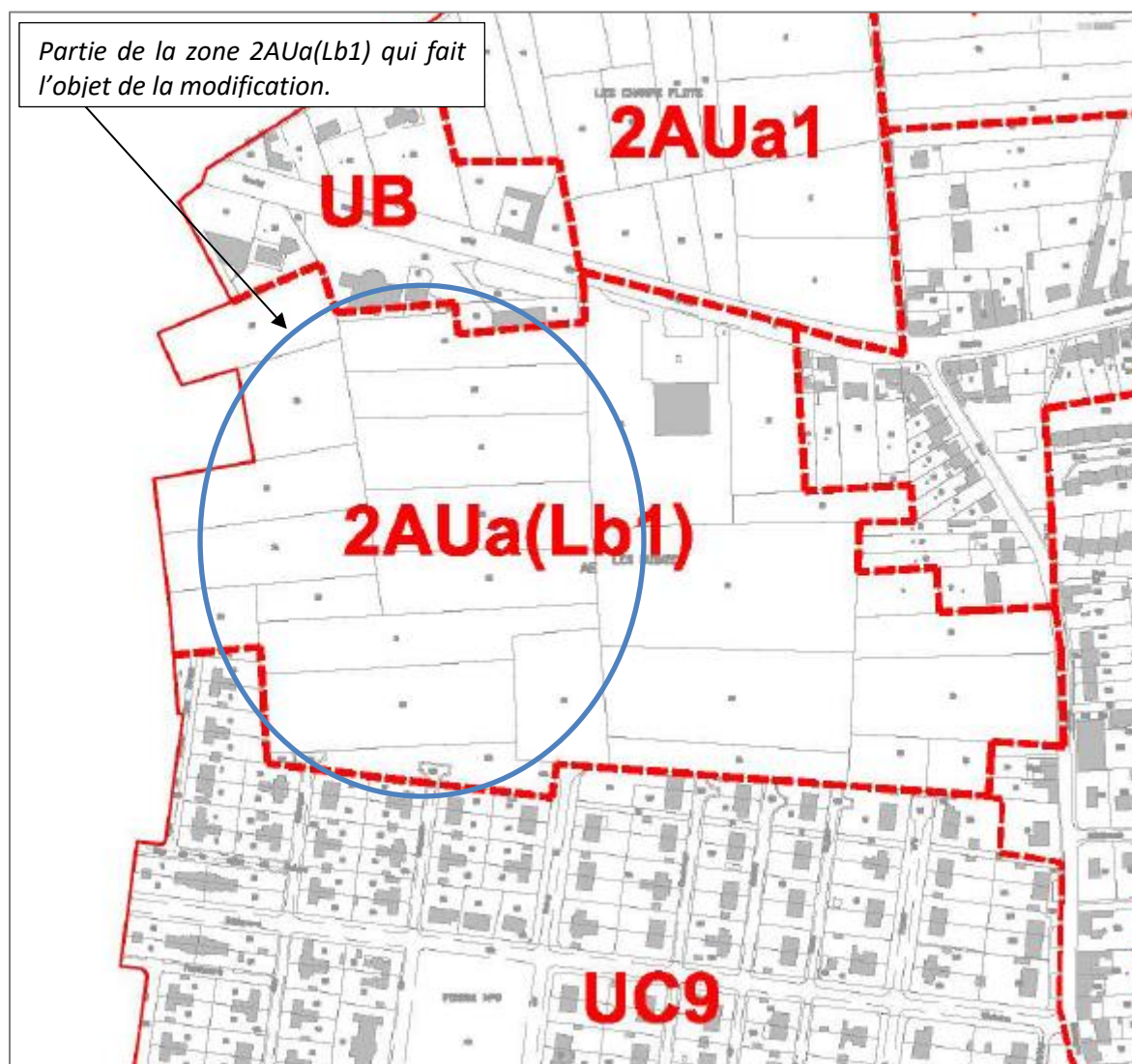
Située non loin de l'autoroute A26, Annequin est traversée d'est en ouest par deux routes départementales, la D943 et la D941. C'est sur ce dernier axe que s'est développée l'urbanisation de la commune.

Annequin est dotée de plusieurs équipements communaux (une mairie, des équipements sportifs, un étang, ...), mais également de plusieurs commerces de proximité.

## CHAPITRE III : OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET JUSTIFICATIONS

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006, et modifié par plusieurs procédures depuis lors.

**La procédure de modification a pour objet de permettre l'aménagement d'une partie de la zone 2AUa(Lb1), pour une superficie totale 4,5 ha.**



**Extrait du zonage du PLUi opposable**

Cela implique :

- Le passage d'une partie de la zone 2AUa(Lb1) en 1AUa(Lb1) ;
- La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le site concerné par la procédure,
- La modification de l'étude Loi Barnier en conséquence,
- La création d'une zone 1AUa(LB1) dans le règlement du PLUi.
- La modification du plan de zonage.



## I. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa(Lb1) et le classement de cette partie en zone 1AUa(Lb1)

Afin de faire face à la demande de logements sur la commune, il est nécessaire d'ouvrir des zones à l'urbanisation pour la réalisation de projets futurs. C'est pourquoi il est demandé de classer une partie de la zone 2AUa(Lb1) en 1AUa(Lb1) afin de permettre la construction de logements. Le choix de cette zone résulte de plusieurs facteurs, décrits ci-après.

### *1. La maîtrise foncière des terrains*

#### *a. L'acquisition foncière d'une partie des terrains*

Actuellement, la zone 2AUa(Lb1) représente 10,42 hectares.

L'objectif est de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone représentant environ 4,5 hectares afin de permettre la construction de logements. Ce programme d'habitat se fera dans la continuité de la Cité du 9 dont SOGINORPA est déjà propriétaire et gérant.

Plusieurs démarches d'acquisitions foncières avaient été lancées par différents opérateurs lors de la précédente procédure de révision du PLUi avortée en 2014.

Actuellement, SOGINORPA maîtrise foncièrement 2,78 hectares de la zone, et la commune est propriétaire d'une parcelle de 0,17ha. La maîtrise foncière est donc déjà acquise sur un total de 2,95 hectares sur la zone 2AUa(Lb1).

En parallèle des acquisitions foncières, une dynamique de projet avait déjà été engagée sur le secteur concerné. SOGINORPA et FONCIFRANCE avaient au préalable mené conjointement une étude sur le secteur d'où un avant-projet avait émergé.

#### *b. L'accessibilité de la zone*

Le secteur à classer en 1AUa(Lb1) est facile d'accès de part et d'autre du périmètre.

En effet, le nord de la zone est situé à proximité de la D941, axe de développement historique de la commune. Même si elle ne dispose pas d'un accès direct sur la route départementale, la zone peut bénéficier de la création d'une voie d'accès sur la partie est du périmètre, qui longerait une partie du supermarché existant.

De plus, au sud de la zone potentiellement ouverte à l'urbanisation, des accès directs sont également possible via la Cité du 9. Ces accès peuvent se faire à travers le prolongement des rues de Reims, de Soissons et des Eparges.

### *c. L'implantation de la zone par rapport au tissu urbain existant*

La zone à ouvrir à l'urbanisation se situe à l'ouest de la commune, le long de la RD941, où se sont développés principalement les secteurs urbanisés. Localisée à 500 mètres de la mairie et de la centralité, elle est également dans le prolongement de la Cité n9.



*Extrait du cadastre de la commune d'Annequin et périmètre de la zone à basculer en 1AUa(Lb1)*

## *2. Justification de l'utilité du projet*

### *a. Le manque d'espaces constructibles au sein du tissu urbain existant*

Afin de déterminer les potentialités foncières résiduelles dans la zone U existantes, un diagnostic foncier a été réalisé. Il recense l'ensemble des espaces non bâtis sur lesquels des constructions sont susceptibles de voir le jour. Appelés « dents creuses », ces espaces correspondent à un espace libre entre deux constructions séparées de moins de 40 mètres pouvant accueillir une ou plusieurs constructions nouvelles.

**A la suite du diagnostic foncier réalisé sur la commune d'Annequin, 13 dents creuses ont été repérées au sein du tissu urbain, en zone U du PLUi, pour un potentiel de construction de 16 logements.**



Sur les dents creuses rue Léon Blum, deux logements peuvent être construits.



Sur la dent creuse rue Léon Blum, un logement peut être construit.



Sur la dent creuse rue Léon Blum, un logement peut être construit.



Sur la dent creuse sur la Route nationale D941, un logement peut être construit.



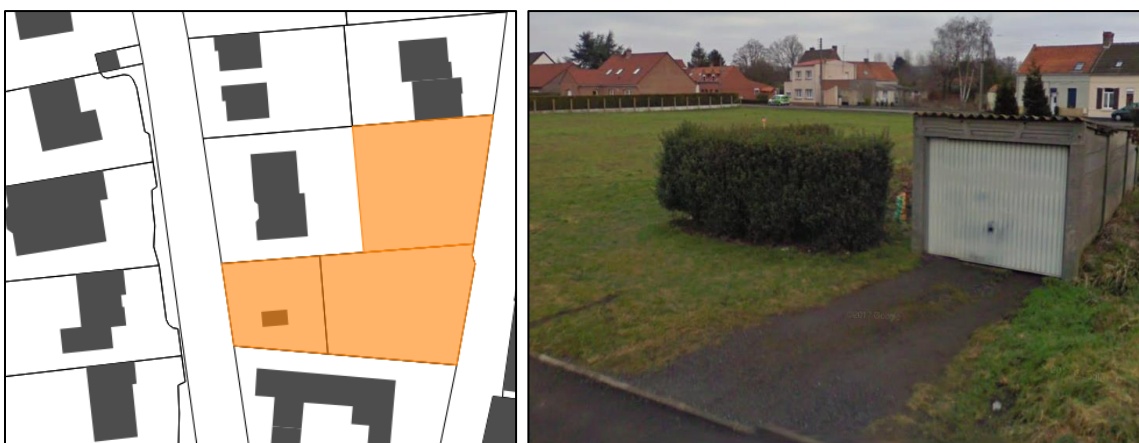
Sur la dent creuse sur le Boulevard Louis Lesage, un logement peut être construit.



Sur la dent creuse sur le Boulevard Louis Lesage, un logement peut être construit.

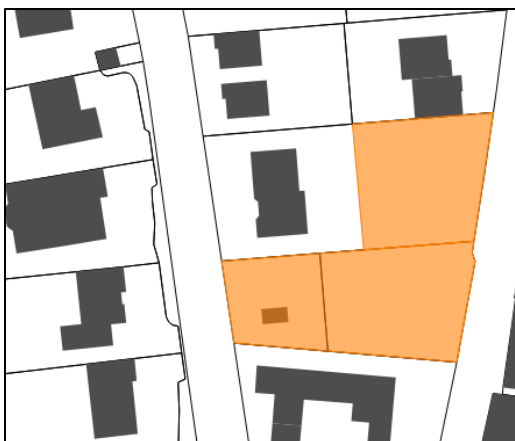


Sur la dent creuse rue de l'Eglise (bâtiment démoli), un logement peut être construit.



Sur la dent creuse sur la parcelle de la rue de l'Eglise, un logement peut être construit.

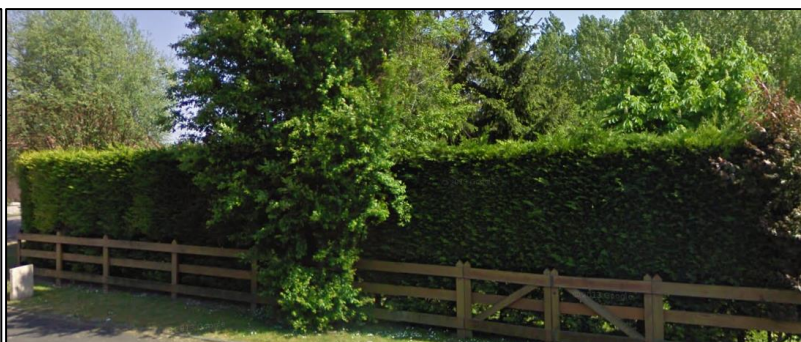
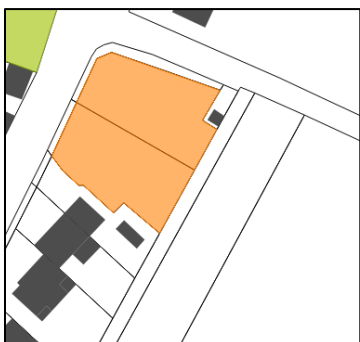




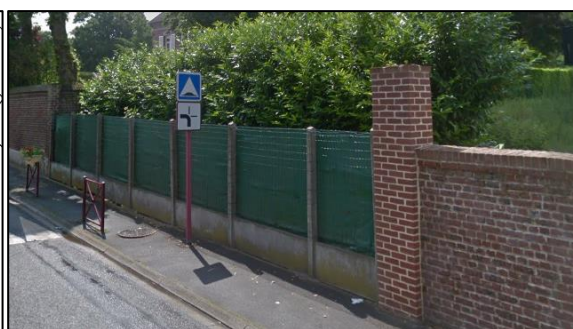
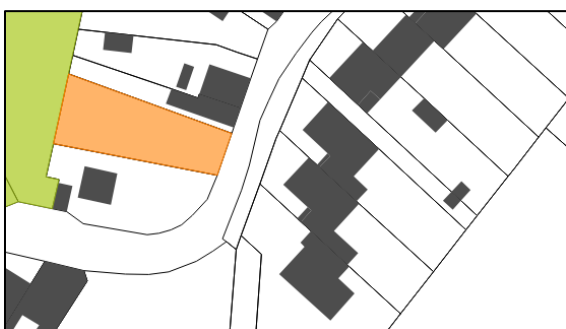
Sur les dents creuses sur les parcelles de la rue des Résistants, deux logements peuvent être construits.



Sur la dent creuse située rue des Résistants, un logement peut être construit.

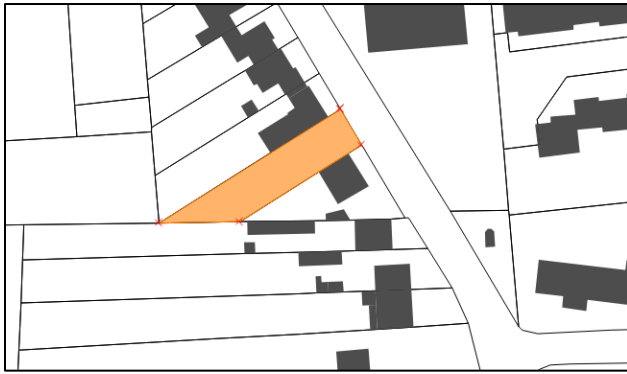


Sur les dents creuses situées rue du Hameau des Saules, deux logements peuvent être construits.



Sur la dent creuse située rue Roger Salengro, un logement peut être construit.



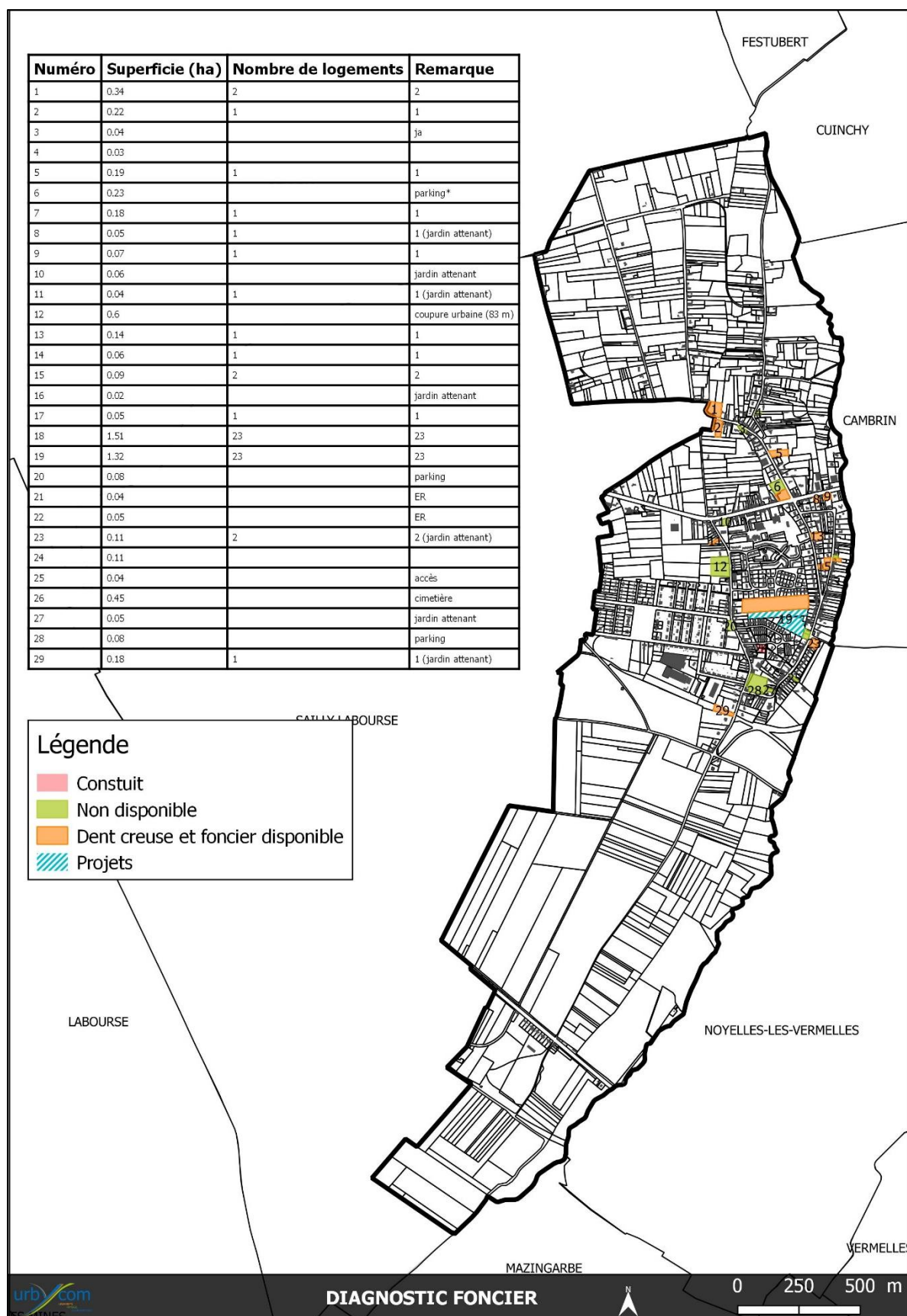


Sur la dent creuse située sur la rue Roger Salengro, un logement peut être construit.

La commune dispose également d'une zone 1AU existante en cœur de bourg représentant un potentiel total de 46 logements. Depuis son institution par le PLUi approuvé en 2006, cette zone a fait l'objet de deux dossiers de déclaration d'utilité publique (DUP) déposés par Territoires 62 qui n'ont pas abouti. Un autre opérateur foncier s'est investi du projet et a déposé en mars 2018 un permis d'aménager pour la réalisation d'une première phase comportant 23 logements. La seconde phase sera lancée prochainement, pour un potentiel de logements équivalent.

En conclusion sur les potentialités foncières résiduelles en zone U et dans la zone AU existante :

- En zone U : 16 logements peuvent être construits.
- Dans la zone 1AU existante : 23 logements seront livrés prochainement et 23 logements supplémentaires pourront être construits dans la seconde phase, conformément à la densité minimale à rechercher dans les zones à urbaniser des communes de moins de 5000 habitants fixée par le SCOT de l'Artois (15 logements par hectare).



*Diagnostic foncier de la commune d'Annequin*

### *b. Les objectifs de construction en logements pour les années à venir*

Le PADD du PLUi comporte un objectif qui vise à « permettre une augmentation modérée de la population intercommunal d'environ 8% sur 15 ans (2006-2021) », ce qui représente pour la commune d'Annequin environ 180 habitants supplémentaires. Or, la commune d'Annequin a vu sa population stagner entre 2006 (2332 habitants) et 2016 (2339 habitants), avec une population moyenne d'environ 2335 habitants.

Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat de la CABBALR en cours d'élaboration (arrêté le 12/12/2018) préconise la construction de 22 logements par an sur le territoire communal, ce qui représente sur la durée du PLH (6 ans), un objectif de production de 132 logements.

Or, le diagnostic des potentialités foncières au sein du tissu urbain existant a mis en évidence que seuls 39 logements pourront être réalisés en dents creuses et dans la zone 1AU résiduelle, tandis que 23 logements supplémentaires sont en cours de livraison, ce qui représente au total un potentiel strict de 62 logements ; soit moins de la moitié des objectifs fixés par le PLH et juste un tiers de l'objectif qui était fixé dans le PADD.

L'objectif de cette procédure est donc de permettre à la commune de tendre vers l'objectif de croissance démographique affiché dans le PADD et également de répondre aux objectifs du PLH de la CABBALR en cours d'élaboration.

Le secteur à ouvrir à l'urbanisation représente en effet 4,5 hectares, soit un potentiel d'environ 67 logements, conformément à la densité minimale à rechercher dans les zones à urbaniser des communes de moins de 5000 habitants fixée par le SCOT de l'Artois (15 logements par hectare). L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur contribuerait donc à l'atteinte des objectifs de production de logements fixés par le futur PLH de la CABBALR sur la commune d'Annequin.

## II. Compatibilité avec le PADD

Le PADD du PLUi localise des zones en cœur d'îlot à prioriser pour la construction urbaine. Une de ces zones est située sur la commune d'Annequin, il s'agit de la zone actuellement classée en 1AUa où des constructions sont prévues selon plusieurs phases, dont la première a commencé avec 23 permis de construire délivrés en mars 2018. La zone prévue au PADD étant déjà en cours de comblement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa(Lb1) n'atteint pas l'économie générale du PADD.

Par ailleurs, dans le paragraphe 1 de la partie III-14 « Conforter : urbaniser les cœurs d'îlots permettant le remailage du tissu urbain », il est indiqué la volonté de connecter des quartiers aux centres-villes des communes. C'est le cas de la Cité n°9 et du centre-ville d'Annequin.

Les secteurs concernés, plus ou moins vastes, sont localisés :

- sur la commune d'Annequin, entre la rue des Lilas et la résidence des Bleuets

- sur la commune d'Auchy, au niveau de trois sites :

au sud du centre ville, entre la rue Briquet et la rue du Moulin ainsi qu'entre la cité Madagascar et la rue Beugnet. Ces sites répondent également à l'orientation « Raccrocher, à plus ou moins long terme, les cités minières du n°9, Madagascar aux centres-villes d'Annequin, Auchy »

**Extrait du Rapport de Présentation où il fait état de la traduction des orientations d'aménagements inscrits au PADD dans le règlement et les documents graphiques, p.35 de la partie 2**

Le rapport de présentation préconise également à la même page (p35) un objectif d'urbanisation prioritaire dans un rayon de 700 mètres autour des centres-villes. Le secteur concerné par la procédure est situé à 500 mètres du centre-ville, ce qui renforce sa pertinence.

Principaux critères de fonctionnement urbain dans le choix des zones AU

- plusieurs fenêtres sur les voiries existantes afin d'éviter une urbanisation en impasse déconnectée du village
- être suffisamment desservie par le réseau d'eau potable, la voirie et l'électricité
- présenter une configuration permettant de recréer des rues se rattachant à la trame viaire traditionnelle
- permettre d'atteindre les objectifs de construction du comité syndical
- ne pas initier des flux nuisants à la circulation en centre bourg et centre ville
- permettre que les déplacements des nouveaux arrivants vers les équipements et les commerces des centres ville et village puissent se réaliser à pied et ne nécessitent pas l'utilisation systématique d'un véhicule automobile en inscrivant les futurs quartiers dans un rayon d'environ 700 m par rapport aux centres bourgs et centres villes.

Le PADD (p9) fixe par ailleurs un objectif visant à permettre une croissance modérée de la population du territoire intercommunal d'environ 8% sur 15 ans. Comme détaillé précédemment, le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur de 4,5 hectares permettra à la commune de dynamiser sa démographie tout en tendant vers les objectifs de production de logements fixés dans le futur PLH de la CABBALR.

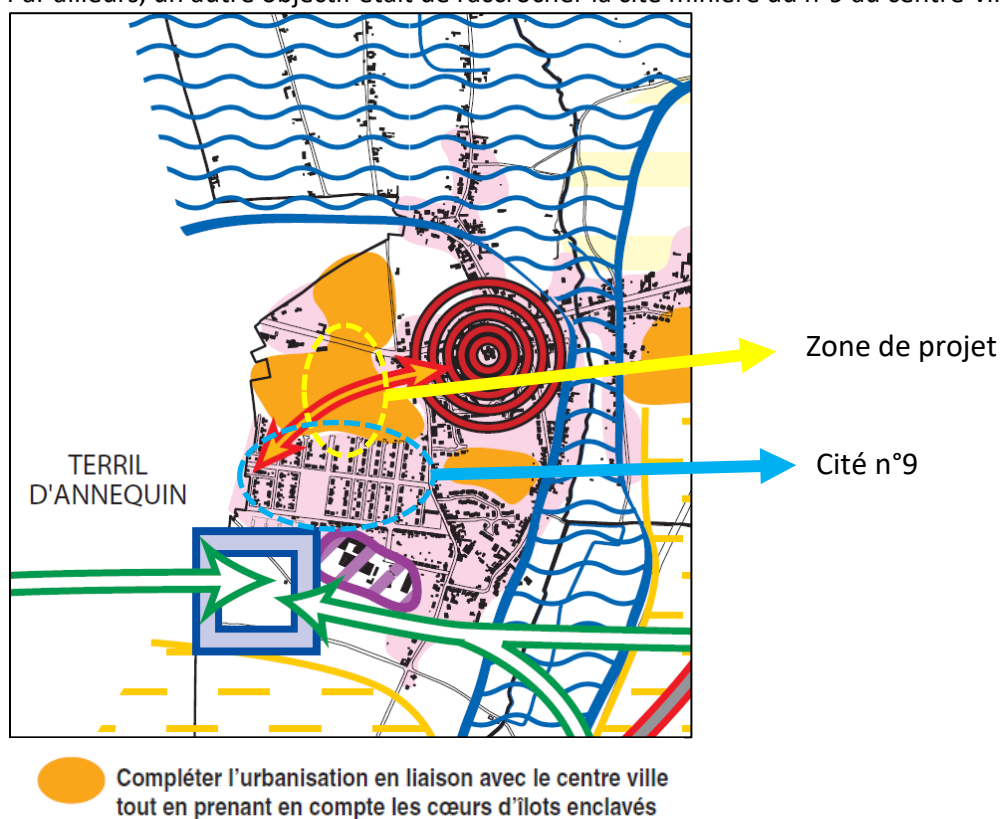
Actuellement, la zone 2AUa(Lb1) est une zone à urbaniser à long terme. Lors de l'élaboration du PLUi, elle a été classée comme telle afin de répondre à plusieurs objectifs d'aménagements, dont l'équilibre et la diversification de l'offre en logement. En ce sens, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de cette zone répond à l'un des objectifs fixés par le PADD dans la partie IV-15 au paragraphe IV-151 « Cette zone a été délimitée afin de prendre en compte l'objectif d'aménagement suivant » :.



- Assurer la mixité urbaine et sociale au sein du territoire
- Équilibrer et diversifier l'offre de logements
- Accueillir et maintenir une population de jeunes ménages
- Raccrocher, à plus ou moins long terme, les cités minières du n°9, Madagascar et St-Elie aux centres-villes d'Annequin, Auchy et Haisnes
- Compléter le maillage d'équipements communaux et intercommunaux
- Protéger la ressource en eau : redéfinir les zones constructibles afin d'éviter, en zone non urbanisée, toute construction nouvelle dans les secteurs humides des zones basses et des vallées du Surgeon et de la Fontaine de Bray ; préserver le Marais situé sur les communes de Cambrin, Annequin, Cuinchy et Festubert en limitant l'urbanisation sur ses marges
- Préserver l'espace agricole

**Extrait du Rapport de Présentation où il fait état de la traduction des orientations d'aménagements inscrits au PADD dans le règlement et les documents graphiques p.93**

Par ailleurs, un autre objectif était de raccrocher la cité minière du n°9 au centre-ville d'Annequin.



**Extrait du PADD du SIVOM des Deux Cantons**

### III. Les objectifs et prescriptions inscrits dans le SCoT à respecter

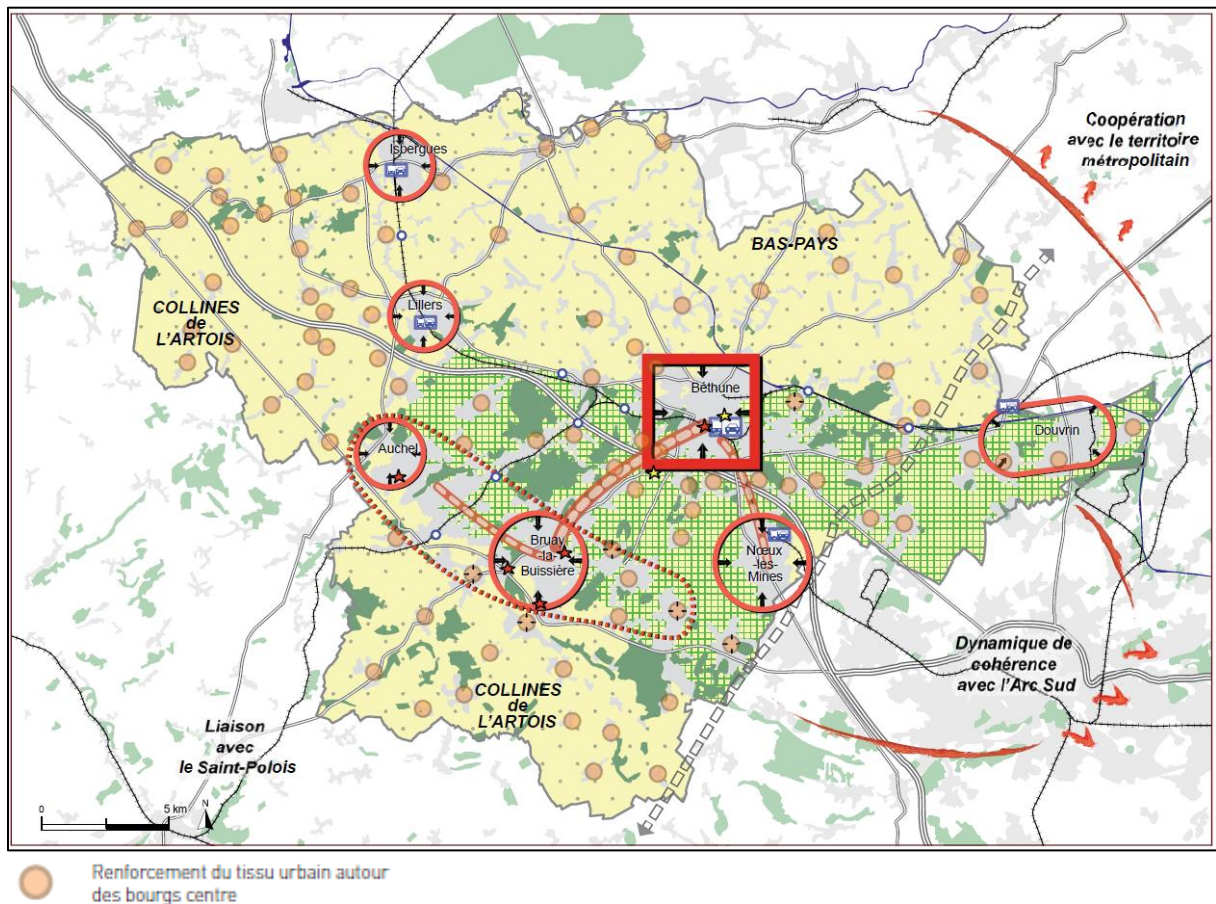
L'un des objectifs du SCoT vise à maîtriser le développement urbain des communes. Dans le chapitre 1 de la partie 3 « Structuration et organisation du territoire », il est explicitement exprimé que lorsque plus aucune disponibilité foncière n'est présente sur le territoire, les terrains à urbaniser en priorité sont ceux se situant en continuité des bourgs ou des espaces urbains déjà existants.

- les terrains à urbaniser des PLU devront être situés à l'intérieur du tissu bâti existant ou, en l'absence de disponibilités foncières, en continuité

des bourgs ou des espaces urbains structurés existants. Les extensions urbaines devront être réalisées dans le cadre d'un projet cohérent et global à l'échelle de la commune, voire de plusieurs communes, qui veillera à un développement équilibré par rapport au bâti existant ;

*Extraits du SCoT de l'Artois, p.215*

Le projet d'ouverture à l'urbanisation est situé en continuité de la cité n°9, le réseau viaire du projet se raccrochant aux voies existantes. Au nord, le projet se raccroche à la RD941, en continuité d'un secteur déjà bâti. Le projet est donc compatible avec le SCoT. L'OAP prévue sur le secteur préconise également qu'une densité minimale de 15 logements à l'hectare doit être recherchée sur la zone, conformément aux objectifs fixés par le SCoT.



*Extrait du PADD du SCoT de l'Artois*

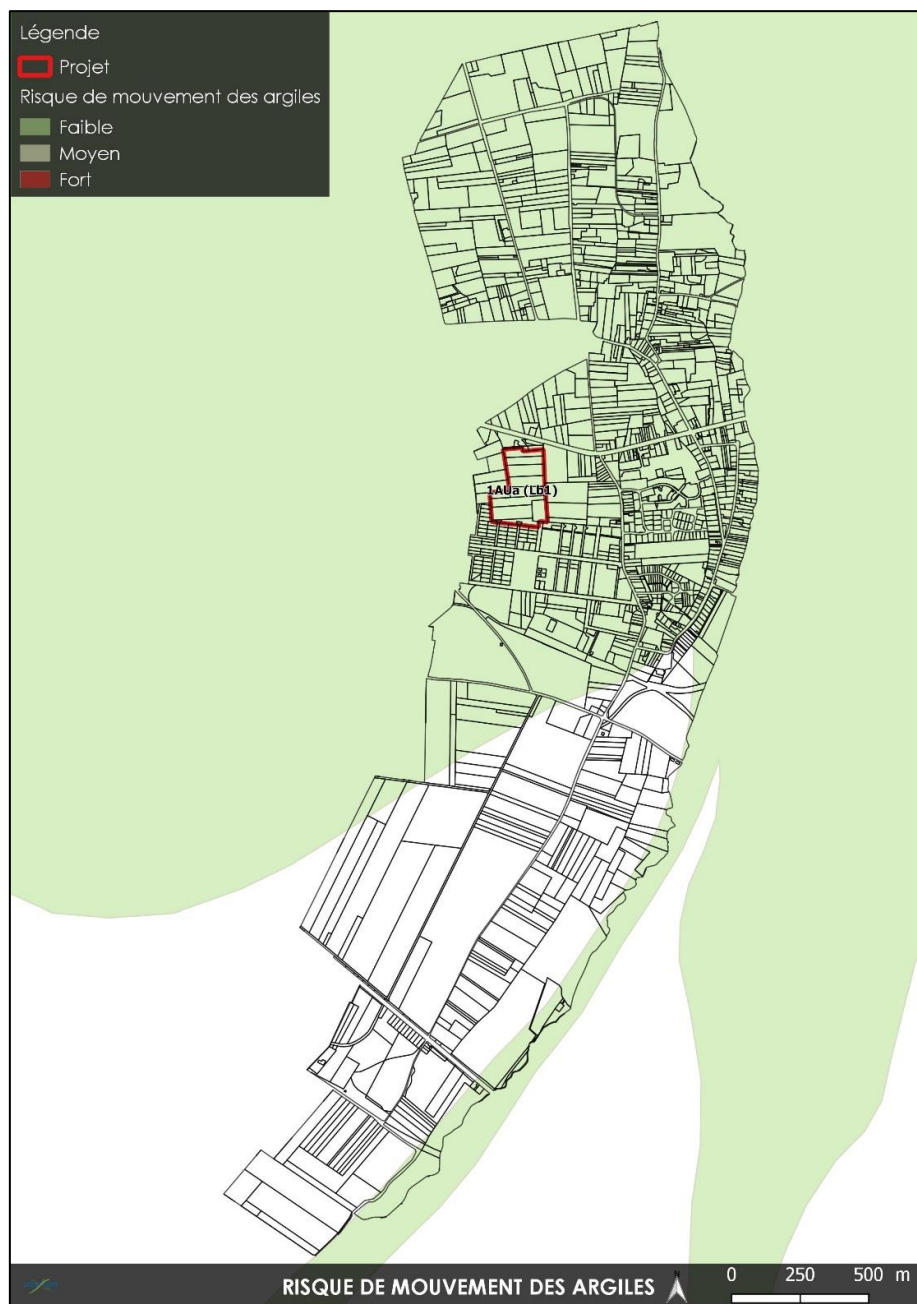
## CHAPITRE IV : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'AGRICULTURE

### I. Incidences sur l'environnement

#### 1. Risques et nuisances

##### a. Retrait gonflement des argiles

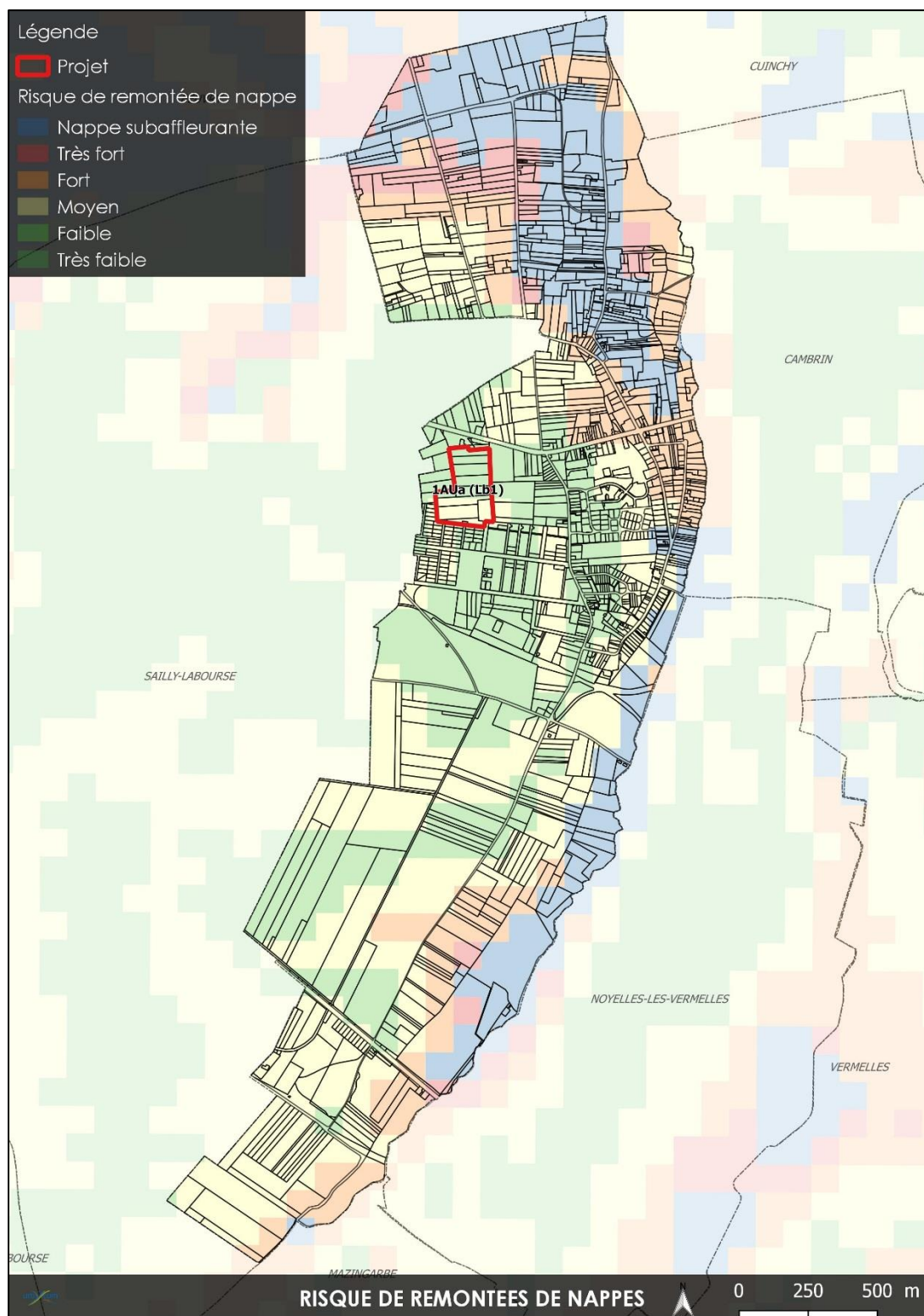
Le secteur est concerné par le projet présente un risque de mouvement des argiles faible. Ce faible risque n'est pas en contradiction avec l'urbanisation de cette zone.





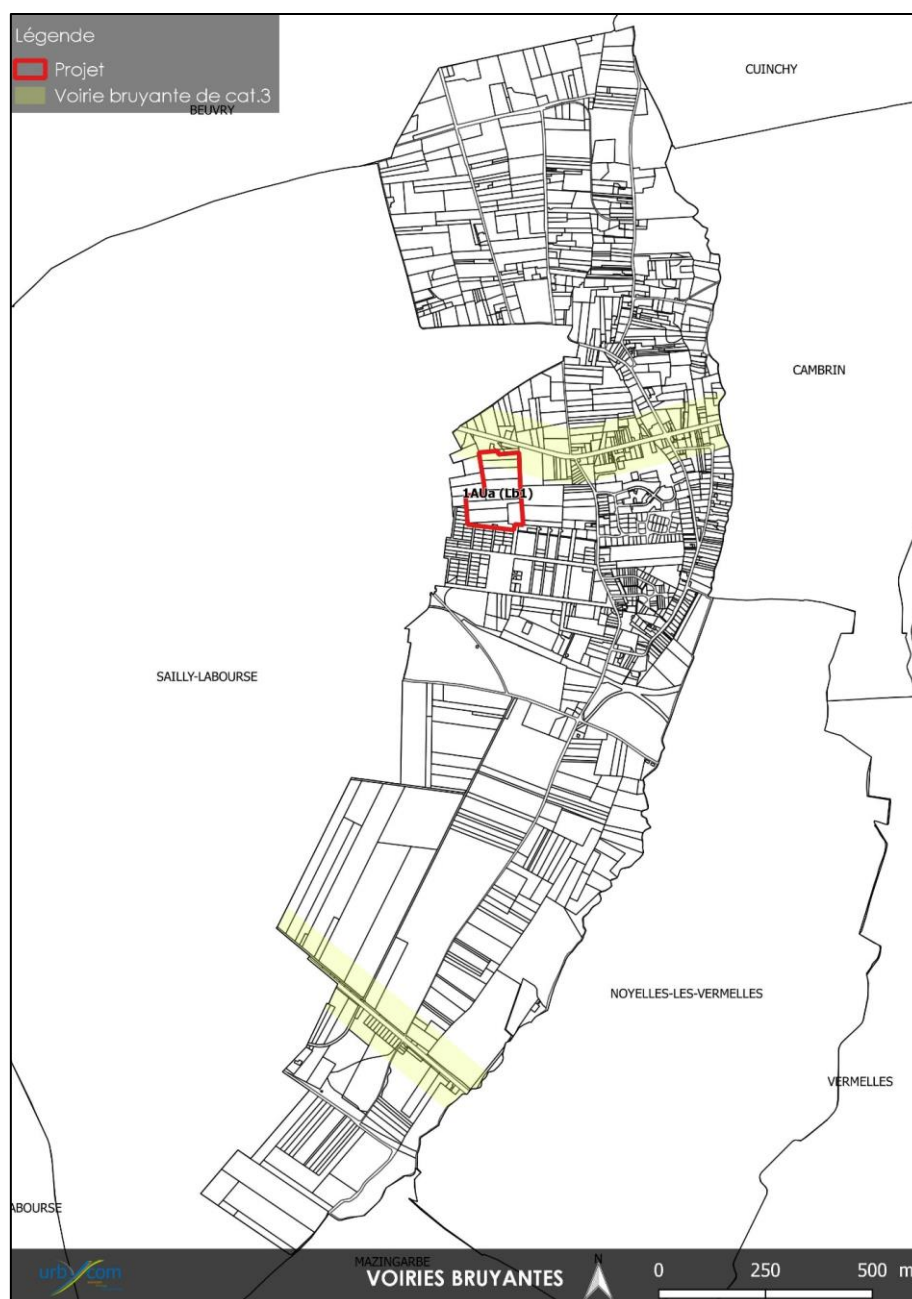
### *b. Risque remontées de nappes*

Le secteur est également exposé à un risque remontées de nappes faible à moyen. Ce faible risque n'est pas en contradiction avec l'urbanisation de cette zone, néanmoins des prescriptions seront prévues dans le règlement afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque considéré.





### c. Voies bruyantes

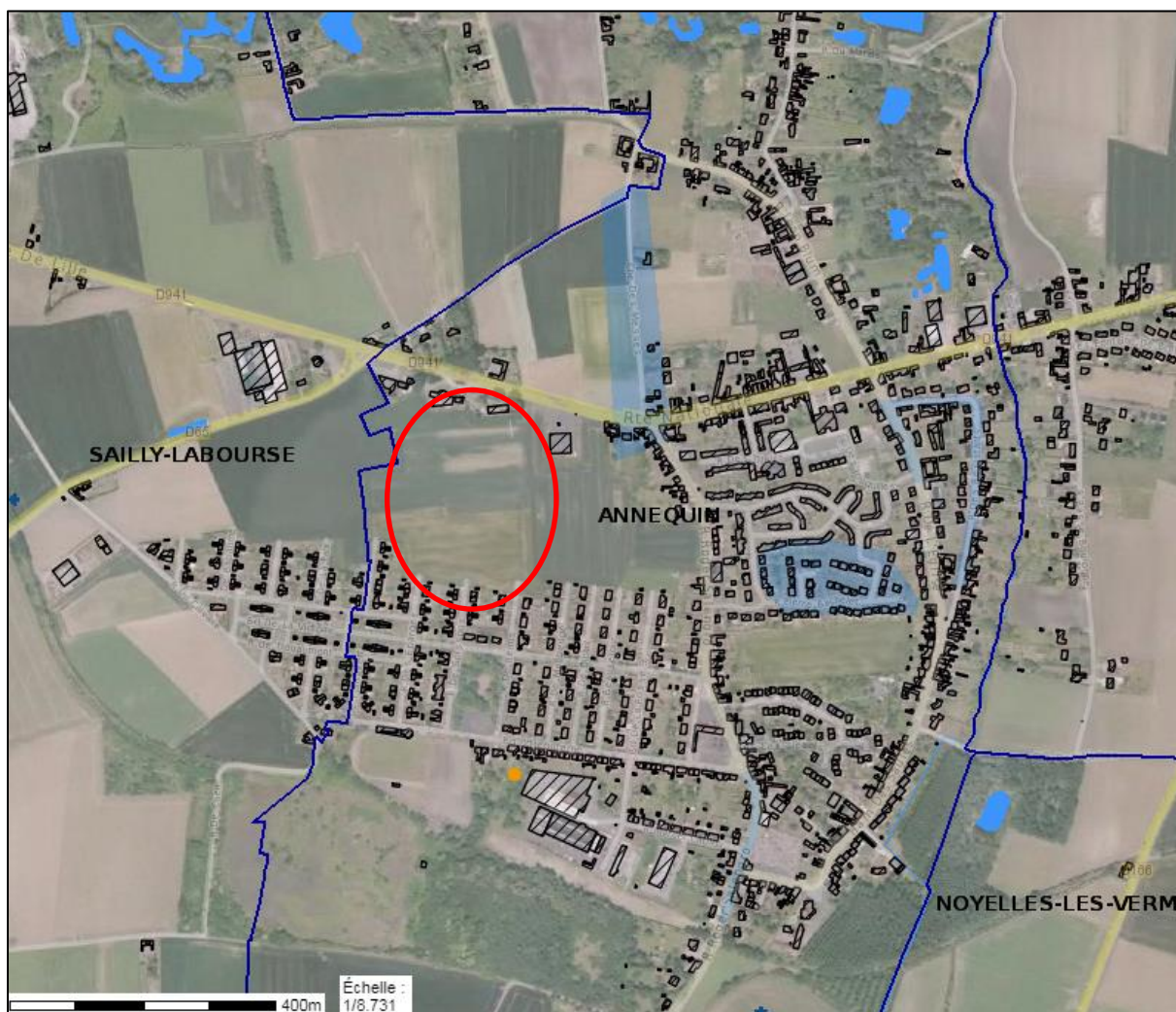


La frange nord du secteur de projet est concernée par une bande de bruit de 100 mètres générée par le passage de la D941 (voie bruyante de catégorie 3), traversant la commune d'est en ouest.

L'article L571-10 du code de l'environnement dicte en partie la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique des bâtiments à construire à proximité des infrastructures de transports terrestres : le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels, venant s'édifier dans les secteurs classés doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade. Cette nuisance pourrait avoir un impact pour les zones d'habitations. Seule une petite partie de la future zone 1AUa(Lb1) est concernée sur 7 530 m<sup>2</sup>.

### d. Risque inondation

Le site n'est pas concerné par le risque inondation. La zone inondée constatée la plus proche est située à l'est du site (chemin des Messes) à plus de 160 mètres.



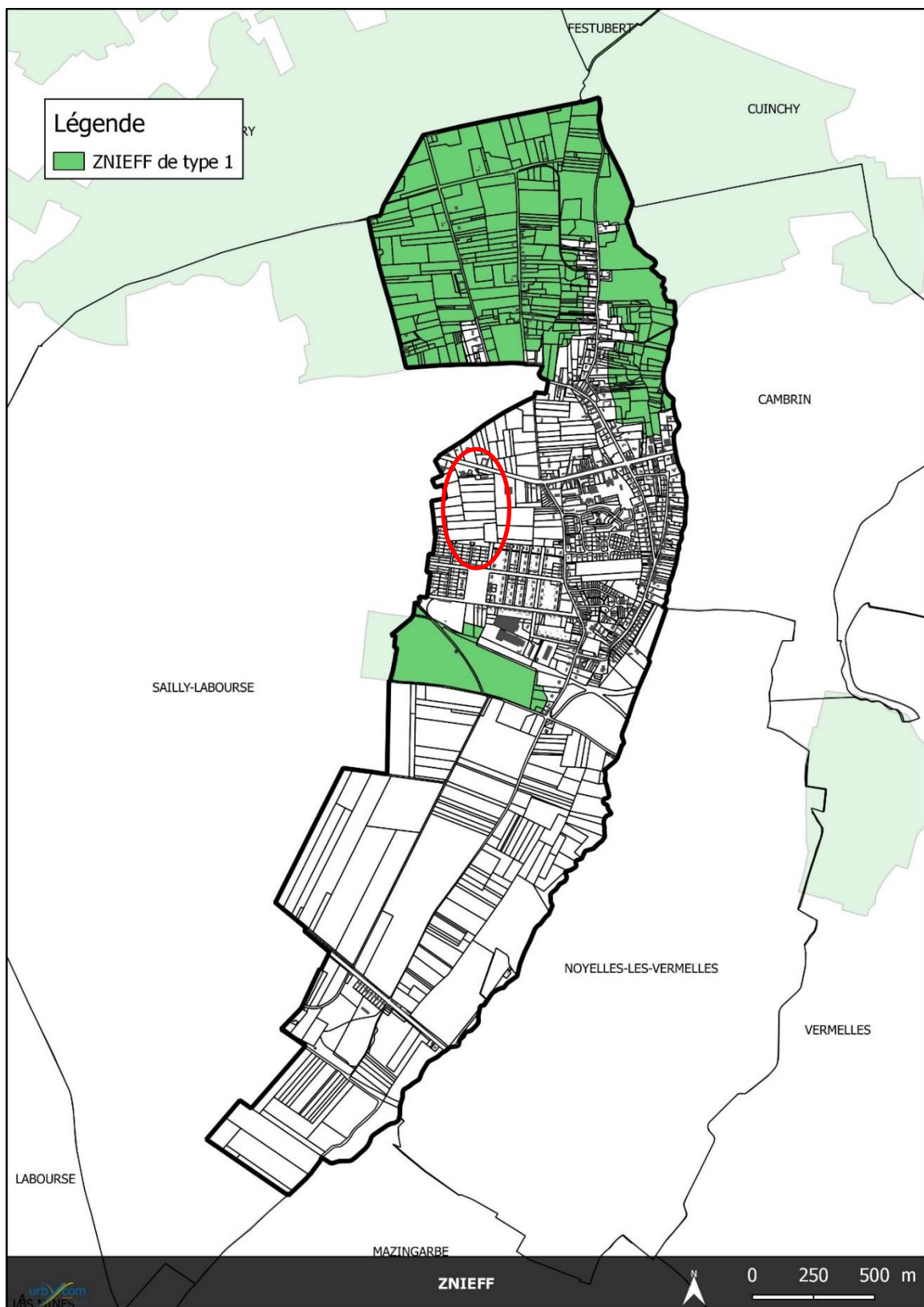
Extrait du site : <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/162/RISQUES.map>

## 2. Environnement et paysage

### a. Environnement

La zone n'est pas concernée par la présence d'une ZNIEFF de type I.

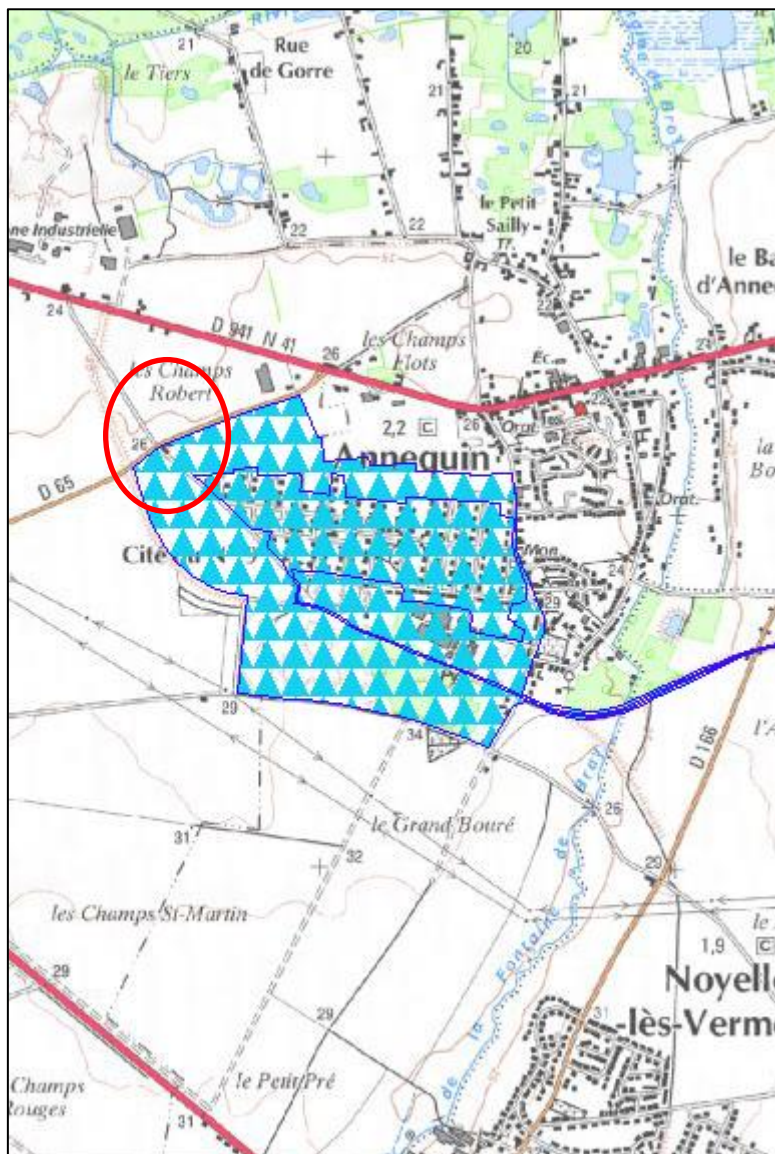
Par ailleurs, une étude de détermination de zones humides a été menée conduisant à la conclusion que le site ne présente aucune caractéristique humide.





## b. Paysage

Le périmètre est localisé à proximité de la Cité n°9, classée Unesco. De ce fait, une partie du site est concerné par la zone tampon de ce classement. Afin de maximiser l'intégration visuelle du projet, les OAP définies prennent en compte la proximité de la Cité n°9.

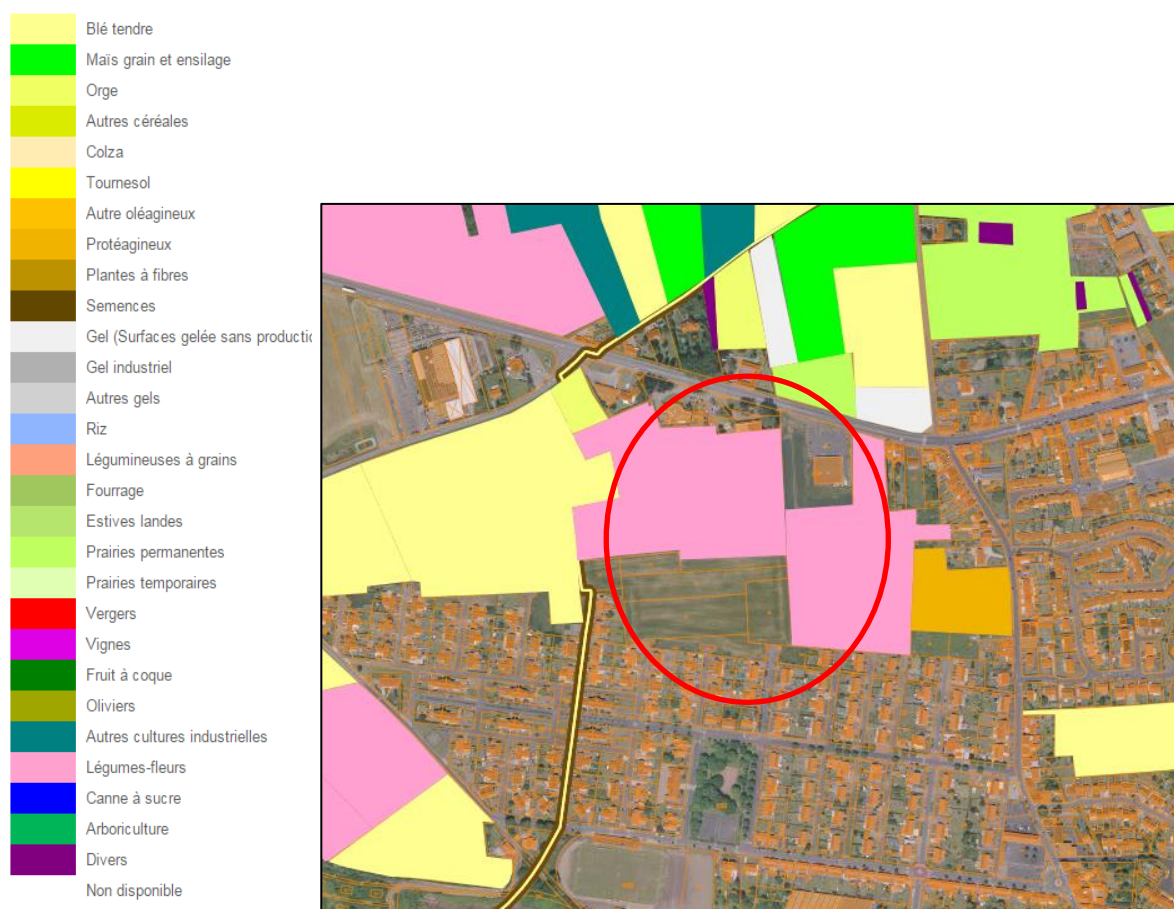


 Unesco

Extrait du site : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/943/nature\\_paysages.map](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/943/nature_paysages.map)



## II. Incidences sur l'activité agricole



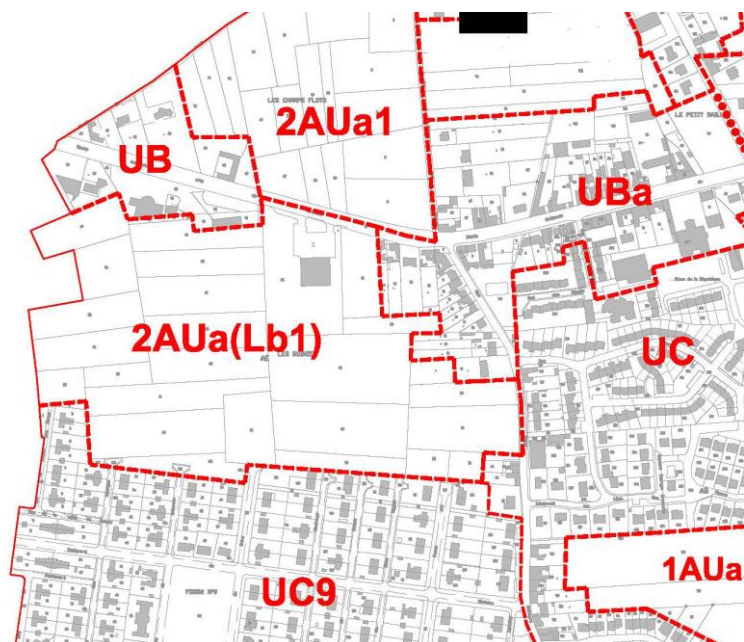
Source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

Le secteur envisagé dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa(Lb1) a, comme indiqué précédemment, fait l'objet d'acquisition foncière pour environ 70% de sa superficie. Les exploitants sont donc au fait de l'existence d'une dynamique de projet sur ce secteur.

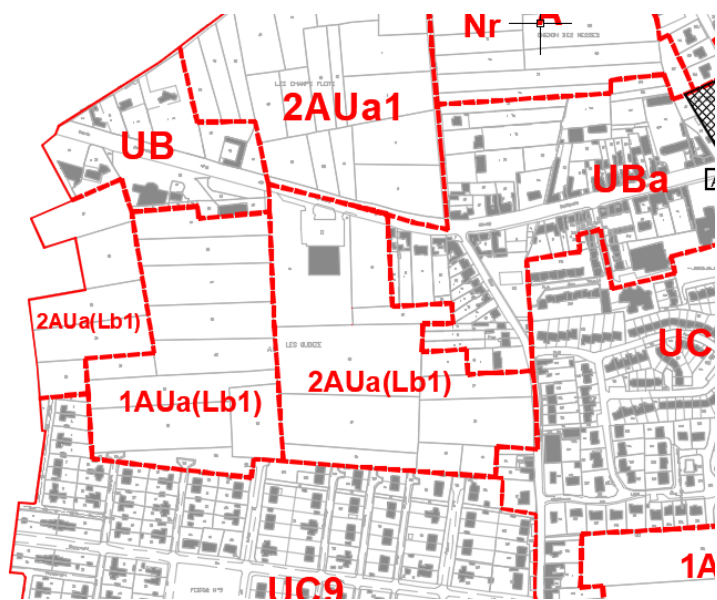
## CHAPITRE V : EVOLUTION DES PIECES

### I. Zonage

Une partie de la zone 2AUa(Lb1) est affectée en 1AUa(Lb1).



*Extrait du zonage de la commune d'Annequin avant modification*



*Extrait du zonage de la commune d'Annequin après modification*

## II. La création d'une OAP

### 1. *Justification des orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Annequin :*

La présente partie permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement d'une zone à aménager de la commune d'Annequin, ainsi que sur son environnement proche.

Ces orientations ont été établies en vue de garantir la qualité de la zone, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, l'insalubrité, le renouvellement urbain ou encore le développement de la commune.

Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### *a. Secteur entre Rue de Soissons et RD941*

Le site d'étude dédié à l'habitat se situe à l'ouest du tissu urbain de la commune d'Annequin, à proximité de la limite communale avec Sailly-Labourse. Il vient combler un vide entre la cité n°9 située de part et d'autre du boulevard de la Victoire et la RD941 au nord. Ce vide est actuellement occupé par des espaces cultivés.

Les franges du site d'étude sont constituées de fonds de jardins et d'espaces cultivés au sud. Au nord, les espaces verts autour des entreprises bordent la zone et un court linéaire donne directement sur la RD941. L'est et l'ouest sont occupés par des espaces cultivés.

La zone présente une surface d'environ 4,3 ha et est accessible depuis la RD941 au nord et depuis le bout des rues de Reims, de Soissons et des Eparges au sud.

La frange nord de la zone est occupée par des constructions à usage économique et la frange sud par des constructions résidentielles de cité minière.

La zone de projet s'inscrit dans un secteur en pleine restructuration et urbanise en profondeur du tissu existant.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel, économique et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

#### ***Paysage et Environnement***

\*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

\*Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone via un traitement qualitatif des espaces.

\*Objectif de création d'espace végétalisé tamponnant les nuisances.

#### ***Urbanisme et architecture***

\*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

\*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.

\*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

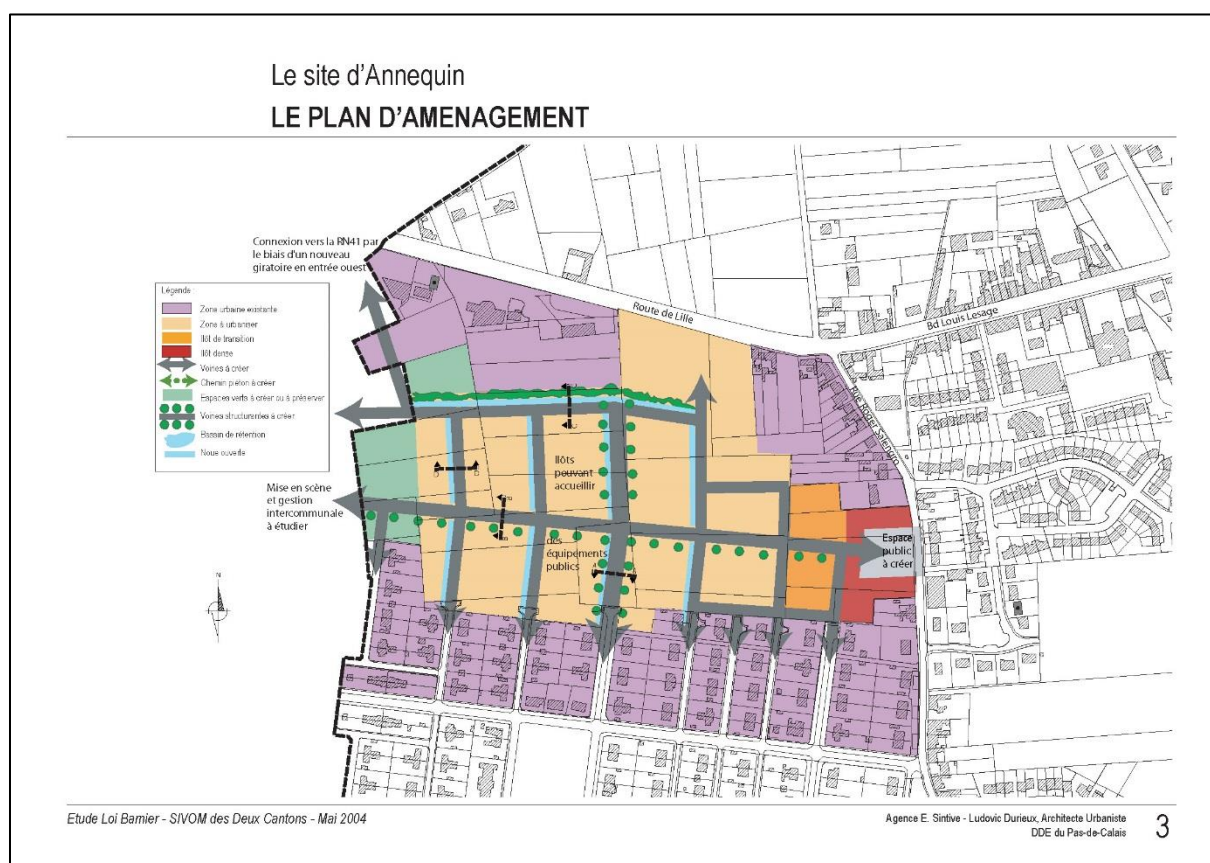
\*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

\*Objectif de cohérence des aménagements avec les futurs projets.

## Déplacements

- \*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.
- \*Objectif de hiérarchisation du réseau viaire et d'organisation des déplacements : Afin de favoriser les liaisons et fluidifier les déplacements.
- \*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- \*Objectif de mise en place d'une desserte sécurisée.
- \*Objectif de raccordement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- \*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD941 afin de rendre la route sûre pour tous.

## III. Evolution de l'étude Loi Barnier



**Plan d'aménagement avant la modification**



## Le site d'Annequin LE PLAN D'AMENAGEMENT



Etude Loi Barnier - SIVOM des Deux Cantons - Mai 2004

Agence E. Sintive - Ludovic Durieux, Architecte Urbaniste  
DDE du Pas-de-Calais

3

### **Plan d'aménagement après la modification**

Le périmètre de la zone 1AU a été ajouté sur le plan d'aménagement, ainsi que les mises à jour concernant l'occupation du sol.

Les voiries et chemins piétons à créer ont été également modifiés afin que leur tracé soient cohérents avec le projet.

La loi Barnier en vigueur limite la création d'accès sur la RD941 pour des raisons de sécurité. Afin de rester conforme aux prescriptions de la loi Barnier tout en adaptant les adaptant au projet en vigueur, il a été décidé de maintenir cet objectif en déplaçant l'accès à créer. Ainsi, l'orientation visant à créer d'un accès à l'ouest de la zone a été supprimé et relocalisé au nord de la zone de projet.

## IV. Evolution du règlement

La modification apportée au Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AUa permet l'ajout du secteur créé pour le projet et la prise en compte de la Loi Barnier (Lb1).

| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>III-PERIMETRES INDICES</u></p> <p>En outre, des risques et prescriptions particulières s'imposent à la zone, ils ont été repris sous forme de périmètres indicés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le périmètre indicé (Lb), résultant de l'étude prenant en compte l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, qui se déclinent selon les sites en 3 secteurs :</li> <li>- un périmètre indicé (Lb3), dans la commune d'HAISNES ;</li> <li>- un périmètre indicé (Lb4), dans les communes de NOYELLES-lès-VERMELLES et VERMELLES ;</li> <li>- un périmètre indicé (Lb6), dans la commune de VIOLAINES.</li> <li>- le périmètre indicé (n), situé sur les communes d'AUCHY-lès-MINES et d'HAISNES, correspondant à un risque de remontée de nappe.</li> </ul> | <p><u>III-PERIMETRES INDICES</u></p> <p>En outre, des risques et prescriptions particulières s'imposent à la zone, ils ont été repris sous forme de périmètres indicés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le périmètre indicé (Lb), résultant de l'étude prenant en compte l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, qui se déclinent selon les sites en 3 secteurs :</li> <li>- un périmètre indicé (Lb1) sur la commune d'Annequin,</li> <li>- un périmètre indicé (Lb3), dans la commune d'HAISNES ;</li> <li>- un périmètre indicé (Lb4), dans les communes de NOYELLES-lès-VERMELLES et VERMELLES ;</li> <li>- un périmètre indicé (Lb6), dans la commune de VIOLAINES.</li> <li>- le périmètre indicé (n), situé sur les communes d'AUCHY-lès-MINES et d'HAISNES, correspondant à un risque de remontée de nappe.</li> </ul> |

La modification apportée à l'article 1AUa1 – Occupation et utilisation des sols interdites prévoit d'interdire la création de sous-sols dans la zone 1AUa(Lb1) de sorte à limiter l'exposition des personnes et des biens au risque remontée de nappes.

| ARTICLE 1AUa1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ARTICLE 1AUa1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <p><b><u>Dans toute la zone :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles ; La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole ; L'ouverture et l'exploitation de carrières ;</li> <li>- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détrit ; Les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;</li> </ul> | <p><u>SONT INTERDITS :</u></p> <p><b><u>Dans toute la zone :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de bâtiments et installations liés à des activités industrielles ; La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole ; L'ouverture et l'exploitation de carrières ;</li> <li>- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détrit ; Les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;</li> <li>- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.</li> </ul> <p>En outre, dans le périmètre indicé (n) : Les sous-sols</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés ;</li> <li>- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.</li> </ul> <p>- En outre, dans le périmètre indicé (n) <b>et le périmètre indicé (Lb1)</b> : Les sous-sols</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La modification apportée à l'article 1AUa3 – Condition de desserte des terrains constructibles prévoit la création d'un accès à la zone de projet depuis la RD941, de sorte à limiter les entrées et sorties sur le site et ainsi à améliorer la sécurité pour les usagers.

| ARTICLE 1AUa3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ARTICLE 1AUa3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>I- ACCES</u></p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>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.</p> <p>Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.</p> <p>Les accès sur les routes départementales devront être définis en concertation avec le service gestionnaire de la voirie (Conseil Général du Pas-de-Calais).</p> <p>Il est prévu d'édicter des interdictions d'accès sur la voie à créer suivante : déviation de la RN41</p> | <p><u>I- ACCES</u></p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.</p> <p>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.</p> <p>Les groupes de garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.</p> <p>Les accès sur les routes départementales devront être définis en concertation avec le service gestionnaire de la voirie (Conseil Général du Pas-de-Calais).</p> <p>Il est prévu d'édicter des interdictions d'accès sur la voie à créer suivante : déviation de la RN41</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>et déviation de la RD163, ce qui impliquera des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur cette voie, à moins que l'accès puisse être réalisé en dehors de l'emprise de cette voie projetée à partir de points spécialement aménagés qui seront définis lors de la réalisation de cette infrastructure pour aboutir au terrain à desservir.</p> <p><u>En outre, dans le périmètre indicé (Lb3) :</u></p> <p>Il est imposé la création d'une nouvelle entrée/sortie sur la RD 947, au sud de la zone, tel que cela figure au schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement »</p> <p><u>En outre dans le périmètre indicé (Lb4) :</u></p> <p>Toute nouvelle création d'accès sera limitée à un seul dispositif sécuritaire supplémentaire (giratoire) sur la RN 43. Ce dernier doit permettre de desservir la zone commerciale, la zone artisanale et la zone mitoyenne à vocation d'habitat et de services.</p> | <p>et déviation de la RD163, ce qui impliquera des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur cette voie, à moins que l'accès puisse être réalisé en dehors de l'emprise de cette voie projetée à partir de points spécialement aménagés qui seront définis lors de la réalisation de cette infrastructure pour aboutir au terrain à desservir.</p> <p><u>En outre, dans le périmètre indicé (Lb1) :</u></p> <p>Il est imposé la création d'une nouvelle entrée/sortie sur la RD 941, tel que cela figure au schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement ».</p> <p><u>En outre, dans le périmètre indicé (Lb3) :</u></p> <p>Il est imposé la création d'une nouvelle entrée/sortie sur la RD 947, au sud de la zone, tel que cela figure au schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement »</p> <p><u>En outre dans le périmètre indicé (Lb4) :</u></p> <p>Toute nouvelle création d'accès sera limitée à un seul dispositif sécuritaire supplémentaire (giratoire) sur la RN 43. Ce dernier doit permettre de desservir la zone commerciale, la zone artisanale et la zone mitoyenne à vocation d'habitat et de services.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La modification apportée à l'article 1AUa3 – Condition de desserte des terrains constructibles impose la réflexion d'un aménagement particulier des voies en impasse afin de faciliter les déplacements de tout véhicule, en particulier ceux des services publics. De plus, concernant les déchets ménagers, il est proposé deux alternatives, soit l'aménagement d'une aire de retournement, soit une aire de présentation des bacs pour la collecte des déchets ménagers et végétaux devra être réalisée aux abords de la voirie.

| ARTICLE 1AUa3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ARTICLE 1AUa3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>II - VOIRIE</u></p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.</p> | <p><u>II - VOIRIE</u></p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p><u>En outre, dans le périmètre indicé (Lb3) :</u></p> <p><b>Toutes les voies en attente doivent être connectées.</b></p> <p><u>En outre, dans le périmètre indicé (Lb6) :</u></p> <p>La voie de desserte interne devra être composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une bande de roulement de 5,5 mètres,</li> <li>- d'un trottoir de 2 mètres en frange nord,</li> <li>- d'un accotement végétal de 2 mètres, planté d'arbre tige implanté tous les 7 mètres</li> </ul> | <p><u>Dans toute la zone à l'exclusion du périmètre indicé (Lb1) :</u></p> <p>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.</p> <p><u>Dans le périmètre indicé (Lb1) :</u></p> <p>La bande de roulement des voies (zone de circulation des véhicules) devra avoir une largeur minimale de 5 mètres.</p> <p>Lorsque c'est possible, les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.</p> <p>En l'absence d'une telle aire de retournement, une aire de présentation des bacs pour la collecte des déchets ménagers et végétaux devra être réalisée aux abords de la voirie. Cette aire de présentation devra être installée sur des espaces pertinents et être aménagée de façon à assurer la sécurité des agents chargés de leur collecte. Elle ne devra en aucun cas impacter la sécurité et la salubrité publiques.</p> <p><u>En outre, dans le périmètre indicé (Lb3) :</u></p> <p><b>Toutes les voies en attente doivent être connectées.</b></p> <p><u>En outre, dans le périmètre indicé (Lb6) :</u></p> <p>La voie de desserte interne devra être composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une bande de roulement de 5,5 mètres,</li> <li>- d'un trottoir de 2 mètres en frange nord,</li> <li>- d'un accotement végétal de 2 mètres, planté d'arbre tige implanté tous les 7 mètres</li> </ul> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La modification apportée à l'article 1AUa4 – Condition de desserte par les réseaux réglemente les modalités d'assainissement des eaux usées et des eaux usées pluviales. Cet article a été actualisé suite aux nouvelles préconisations de la CABBALR.

**ARTICLE 1AUa4 – CONDITION DE DESSERTE  
PAR LES RESEAUX**

**ARTICLE 1AUa4 – CONDITION DE DESSERTE  
PAR LES RESEAUX**

| Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> | <p>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.</p> |
| <p><u>1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><u>1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>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.</p>                                                                                                                          | <p>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.</p>                                                                                                                          |
| <p><u>2) ASSAINISSEMENT</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><u>2) ASSAINISSEMENT</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.</p>                                                                                                                                                           |
| <p>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.</p>                                                             | <p>Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.</p> <p>✓ <b>RESEAU D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES</b></p>                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: <a href="http://www.artoiscomm.fr">www.artoiscomm.fr</a></p>                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                 | <p>Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.</p>                                                                                                                   |
| <p>Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.</p>                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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.

cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

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

✓ **RESEAU D'ASSAINISSEMENT**  
**EAUX PLUVIALES**

**Prescriptions particulières de gestion**  
**des eaux pluviales**

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

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

- le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,

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

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

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

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

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

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

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

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

[www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr](http://www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr).

- le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- le réseau d'eaux usées séparatif,
- un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan de masse des ouvrages (vue de dessus), d'un profil hydraulique (vue de côté), de la note de dimensionnement, du rapport d'étude de sol, de la notice technique (comprenant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages,....

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

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

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera de 24 h pour une pluie vicennale et de 48h en cas de 2 pluies vicennales. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à



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.

48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

L'excédent d'eaux pluviales n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est rejeté au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en œuvre sera alors de 4,5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de superficie artificialisée créée.

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

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

En plus des prescriptions particulières ci-dessus, sont interdits **sans prétraitement** les rejets d'eaux pluviales susceptibles de présenter un risque particulier de pollution par lessivage des toitures, sols, aire de stationnement, aire de stockage...

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

**Conditions de raccordement sur les réseaux publics**

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

Cet article concerne uniquement le 3ème mode de gestion des eaux pluviales décrit ci-dessus.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration ou le stockage et la restitution des eaux, afin d'éviter la saturation des réseaux publics.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'assainissement ne constitue pas un service public obligatoire. La demande de raccordement pourra être refusée si :

- les caractéristiques du réseau récepteur ne permettent pas d'assurer le service de façon satisfaisante,
- la demande n'est pas conforme aux prescriptions techniques définies par le service Assainissement

Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est à éviter dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

En cas de non-respect de cet article, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires.

**Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales**

Tout raccordement au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une demande préalable à partir du formulaire établi par le service assainissement accompagnée du plan de masse de la construction sur lequel sera indiqué très nettement le tracé souhaité pour le branchement, ainsi que le diamètre et une coupe cotée des installations et dispositifs le composant, de la façade jusqu'à la boîte de branchement.

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'usager 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.

La demande de raccordement de la collectivité doit être signée par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire.

La demande de rejet des eaux pluviales est approuvée sous réserve des dispositions ci-après :

1. les eaux de pluies ne peuvent ni être infiltrées, ni rejetées vers un exutoire naturel, au vu de l'étude de perméabilité fournie par le propriétaire au moment de la demande de raccordement,
2. un stockage dimensionné à minima sur la base d'une pluie vicennale est mis en place pour reprendre l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées,
3. le rejet des eaux de pluie est limité à 2 l/s/ha (2 l/s si inférieur à l'hectare),
4. le rejet des eaux traitées doit respecter les normes de rejet de la réglementation en vigueur
5. le commencement des travaux de l'installation intérieure devra être signalé au Service Public d'Assainissement,
6. le raccordement sur le regard de façade se fera :
  - prioritairement par raccordement sur la réservation ;
  - exceptionnellement avec accord du service Assainissement par un carottage unique muni d'un joint d'étanchéité.
  - de manière parfaitement étanche.
7. le propriétaire est tenu de veiller au bon fonctionnement et au nettoyage périodique de l'installation de son immeuble.

L'acceptation par le Service d'Assainissement induit la délivrance de l'autorisation de raccordement, assortie des prescriptions techniques de réalisation.

La création du raccordement est définie selon les modalités délibérées lors du conseil communautaire.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3) <u>TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TELEVISION / RADIODIFFUSION</u></p> <p>orsque 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.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La modification apportée à l'article 1AUa6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques permet de réglementer cette thématique dans la zone 1AUa(Lb1). Des règles de retrait sont imposées dans le secteur 1AUa(Lb1) dans le but de favoriser une urbanisation aérée en lien avec les typomorphologies existantes aux alentours.

| ARTICLE 1AUa6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ARTICLE 1AUa6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- <u>Dans toute la zone, à l'exception des secteurs et périmètres indicés 1AUa1, 1AUab, 1AUa2, 1AUa4, (Lb4) et (Lb6)</u></p> <p>La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</p> <p>- <u>Dans les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :</u></p> <p>La façade sur rue des constructions principales supportant l'accès principal à la parcelle doit être implantée avec un recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à la limite d'emprise des voies,</li> <li>- soit minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</li> </ul> <p>- <u>Dans les secteurs 1AUab :</u></p> <p>La façade sur rue des constructions principales supportant l'accès principal à la parcelle doit être implantée avec un recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à la limite d'emprise des voies,</li> <li>- soit minimum de 1 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</li> </ul> <p>- <u>Dans le secteur 1AUa4 :</u></p> | <p>- <u>Dans toute la zone, à l'exception des secteurs et périmètres indicés 1AUa1, 1AUab, 1AUa2, 1AUa4, (Lb4) et (Lb6)</u></p> <p>La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</p> <p>- <u>Dans les secteurs 1AUa1 et 1AUa2 :</u></p> <p>La façade sur rue des constructions principales supportant l'accès principal à la parcelle doit être implantée avec un recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à la limite d'emprise des voies,</li> <li>- soit minimum de 5 m et maximum de 20 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</li> </ul> <p>- <u>Dans les secteurs 1AUab :</u></p> <p>La façade sur rue des constructions principales supportant l'accès principal à la parcelle doit être implantée avec un recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à la limite d'emprise des voies,</li> <li>- soit minimum de 1 m par rapport à la limite d'emprise des voies.</li> </ul> <p>- <u>Dans le secteur 1AUa4 :</u></p> |



La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

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

Dans le périmètre indicé (Lb4) :

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

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

Dans le périmètre indicé (Lb6) :

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

Dans toute la zone :

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

- Constructions à l'angle de deux voies :

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

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

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

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

Dans le périmètre indicé (Lb1)

**La façade sur rue des constructions doit être implantée avec un retrait :**

- de 5 mètres minimum devant les carports ou garages,**
- de 3 mètres minimum pour les autres éléments de façade.**

Dans le périmètre indicé (Lb4) :

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

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

Dans le périmètre indicé (Lb6) :

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

Dans toute la zone :

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

- Constructions à l'angle de deux voies :

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

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

La modification apportée à l'article 1AUa7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives permet de préciser les règles de construction et plus précisément du retrait par rapport à la voirie dans le périmètre indicé (Lb1).

| ARTICLE 1AUa7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ARTICLE 1AUa7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>I- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT</u></p> <p>Sur les limites séparatives entre le terrain faisant l'objet de l'opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (<math>H = 2 L</math>). La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.</p> <p>Des dérogations pourront être admises pour les abris de jardin uniquement, dont la surface n'excédera pas 10 m<sup>2</sup> et 2,50 m de hauteur au point le plus élevé. Dans ce cas, la marge d'isolement entre la limite séparative et la construction ne pourra excéder 1,50 m.</p> <p><u>II- IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>L'implantation sur les limites séparatives est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie</li> <li>- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments n'excédant pas 3,20 mètres au faîtage.</li> </ul> <p>Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit en cas de reconstruction après sinistre d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.</p> <p><u>En outre, dans le secteur 1AUa2 :</u></p> <p>Le long de la future vole structurante et de la rue F. Mitterrand, l'implantation des constructions</p> | <p><u>I- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT</u></p> <p><b>Dans toute la zone hormis le périmètre indicé (Lb1) :</b></p> <p>Sur les limites séparatives entre le terrain faisant l'objet de l'opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (<math>H = 2 L</math>). La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.</p> <p><b>Dans le périmètre indicé (Lb1) :</b></p> <p><b>Dans le cas de constructions implantées en retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres par rapport à la limite séparative.</b></p> <p><b>En sus pour toute la zone :</b></p> <p>Des dérogations pourront être admises pour les abris de jardin uniquement, dont la surface n'excédera pas 10 m<sup>2</sup> et 2,50 m de hauteur au point le plus élevé. Dans ce cas, la marge d'isolement entre la limite séparative et la construction ne pourra excéder 1,50 m.</p> <p><u>II- IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>L'implantation sur les limites séparatives est autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie</li> <li>- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments n'excédant pas 3,20 mètres au faîtage.</li> </ul> <p>Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées soit en cas de</p> |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| devra obligatoirement s'effectuer sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales. | <p>reconstruction après sinistre d'immeubles existants ou en cas de travaux d'amélioration et d'extension de constructions existantes, soit en cas de construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.</p> <p><u>En outre, dans le secteur 1AUa2 :</u></p> <p>Le long de la future vole structurante et de la rue F. Mitterrand, l'implantation des constructions devra obligatoirement s'effectuer sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La modification apportée à l'article 1AUa9 – Emprise au sol vise à supprimer le coefficient d'emprise au sol dans le secteur 1AUa(Lb1) afin de permettre une densification et une mixité de la typologie de logements sur le secteur du projet.

| ARTICLE 1AUa9 – EMPRISE AU SOL<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ARTICLE 1AUa9 – EMPRISE AU SOL<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Dans toute la zone, à l'exception des secteurs 1AUab, 1AUa1, 1AUa2. et des périmètres indicés (Lb3), (Lb4) :</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-40 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,</li> <li>- 60 % pour les constructions à usage d'activité et les rez-de-chaussée commerciaux.</li> </ul> <p><u>Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUa2 :</u></p> <p>L'emprise au sol des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat est fixée à 60 % de la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.</p> <p><u>En outre dans le secteur 1AUab, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière ne pourra excéder 60%.</u></p> <p><u>En outre, dans le secteur 1AUa1 et 1AUa2 :</u></p> <p>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 :</p> | <p><u>Dans toute la zone, à l'exception des secteurs 1AUab, 1AUa1, 1AUa2. et des périmètres indicés (Lb3), (Lb4) :</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-40 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,</li> <li>- 60 % pour les constructions à usage d'activité et les rez-de-chaussée commerciaux.</li> </ul> <p><u>Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1AUa2 :</u></p> <p>L'emprise au sol des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat est fixée à 60 % de la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.</p> <p><u>En outre dans le secteur 1AUab, l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière ne pourra excéder 60%.</u></p> <p><u>En outre, dans le secteur 1AUa1 et 1AUa2 :</u></p> <p>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 :</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- 40 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,<br/> - 60 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>,<br/> - 60 % pour les constructions à usage d'activité, les équipements publics de superstructure et les rez-de-chaussée commerciaux.</p> <p><u>En outre, dans le secteur 1 AUa2 :</u></p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p><u>En outre, dans les périmètres indicés (Lb3), (Lb4) et (Lb6) :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.</p> | <p>- 40 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est supérieure à 400 m<sup>2</sup>,<br/> - 60 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes quand la superficie du terrain est inférieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>,<br/> - 60 % pour les constructions à usage d'activité, les équipements publics de superstructure et les rez-de-chaussée commerciaux.</p> <p><u>En outre, dans le secteur 1 AUa2 :</u></p> <p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p><u>En outre, dans les périmètres indicés (Lb3), (Lb4) et (Lb6) :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.</p> <p><b><u>En outre, dans le périmètre indicé(Lb1) :</u></b></p> <p><b>Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La modification apportée à l'article 1AUa10 – Hauteur des constructions a pour objectif de réglementer la hauteur dans le secteur Lb1 afin d'être en lien avec les typomorphologies existantes aux alentours.

| ARTICLE 1AUa10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ARTICLE 1AUa10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Dans toute la zone, à l'exception des secteurs et des périmètres indicés 1AUa1, 1AUa2. (Lb4) et (Lb4) :</u></p> <p>La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).</p> <p>La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 6 mètres au faîtage</p> <p><u>En outre dans les secteurs 1AUab et 1AUad :</u></p> <p>La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles</p> | <p><u>Dans toute la zone, à l'exception des secteurs et des périmètres indicés 1AUa1, 1AUa2. (Lb4) et (Lb4) <b>et dans le périmètre indicé (Lb1) :</b></u></p> <p>La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménagés).</p> <p>La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 6 mètres au faîtage</p> <p><u>En outre dans les secteurs 1AUab et 1AUad :</u></p> <p>La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles</p> |



aménageables inclus (R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménagées).

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

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

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

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

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

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

Dans toute la zone :

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

aménageables inclus (R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménagées).

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

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

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

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

En outre, dans le périmètre indicé (Lb1) :

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

La hauteur au faîtage de toutes les constructions est limitée à 10 mètres, mesurée à partir du niveau moyen de l'axe de la chaussée qui dessert la construction.

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 ;

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>- 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.</p> <p><u>Dans toute la zone :</u></p> <p>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.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La modification apportée à l'article 1AUa11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords impose une certaine pente de toitures afin de créer une unité visuelle dans le type de construction et de favoriser une architecture plus traditionnelle.

| ARTICLE 1AUa11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ARTICLE 1AUa11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.</li> <li>- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.</li> <li>- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.</li> <li>- L'utilisation de rondins de bois.</li> </ul> <p><b><u>Installations diverses :</u></b></p> <p>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.</p> <p>Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.</p> | <p>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.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.</li> <li>- L'utilisation en couverture de tôles ondulées.</li> <li>- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.</li> <li>- L'utilisation de rondins de bois.</li> </ul> <p><b>En sus, dans le secteur 1AU(Lb1) : la pente des toitures sera comprise entre 30° et 50°.</b></p> <p><b><u>Installations diverses :</u></b></p> <p>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.</p> |

**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 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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,</li> <li>-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,</li> <li>-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,</li> <li>-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,</li> <li>-les pompes à chaleur, les brise-soleils.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, il est recommandé que les pompes à chaleur, les équipements de récupération des eaux de pluie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne soient pas visibles du domaine public,</li> <li>- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.</li> </ul> | <p><b><u>Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants</u></b></p> <p>Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,</li> <li>-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,</li> <li>-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,</li> <li>-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,</li> <li>-les pompes à chaleur, les brise-soleils.</li> </ul> <p>Dans tous les cas, il est recommandé que les pompes à chaleur, les équipements de récupération des eaux de pluie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne soient pas visibles du domaine public,</li> <li>- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

La modification apportée à l'article 1AUa13 – Obligation en matière d'espaces libres et de plantations permet un choix adapté au projet qui sera réalisé.

| ARTICLE 1AUa13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS<br>Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ARTICLE 1AUa13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS<br>Après modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>I - LEGENDES SPECIALES FIGUREES AU PLAN</u></p> <p>Sur les terrains figurés au plan sous la légende "plantations à préserver ou créer", les plantations devront respecter le schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement ».</p> <p><u>- Espaces boisés classés</u></p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>II - REGLES GENERALES DE PLANTATIONS</u></p> | <p><u>I - LEGENDES SPECIALES FIGUREES AU PLAN</u></p> <p>Sur les terrains figurés au plan sous la légende "plantations à préserver ou créer", les plantations devront respecter le schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement ».</p> <p><u>- Espaces boisés classés</u></p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>II - REGLES GENERALES DE PLANTATIONS</u></p> |

Dans toute la zone :

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

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

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

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

En outre, dans le secteur 1 AUa3 :

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

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

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

Dans le périmètre indicé (Lb1) :

Il n'est pas prévu de dispositions particulières.

Dans le reste de la zone :

Dans toute la zone, à l'exception du périmètre indicé (Lb1) :

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

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur 1 AUa2 et 1AUa3 et du périmètre indicé (Lb1):

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

En outre, dans le secteur 1 AUa3 :

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

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

Les espaces plantés le long des voies entre la chaussée et le domaine privé peuvent, dès lors qu'ils ont une largeur minimum de 2 mètres, être comptabilisés pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 5% d'espaces verts. Dans cette hypothèse, ils ne sont pas soumis à la



En outre, dans les périmètres indicés (Lb) :

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

En outre, dans le périmètre indicé (Lb3):

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

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

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

En outre, dans le périmètre indicé (Lb4) :

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

superficie minimale de 200m<sup>2</sup>. Les accès aux garages qui seront traités en espace vert seront comptabilisés.

En outre, dans les périmètres indicés (Lb) :

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

En outre, dans le périmètre indicé (Lb3):

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

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

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

En outre, dans le périmètre indicé (Lb4) :

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

## CONCLUSION

Selon la présente notice explicative, l'ouverture à l'urbanisation de 4,5 ha de la zone 2AUa(Lb1) rend compte d'un intérêt stratégique conformément aux objectifs fixés dans le PLUi et repris dans le DOG du SCoT. L'objectif de cette ouverture est donc de permettre le développement résidentiel de la commune afin de répondre à une demande démographique.