

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**



**BEAURAINS**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BEAURAINS**

### **REGLEMENT MODIFIE ASSEMBLAGE**

---

*PLU approuvé par délibérations du Conseil Communautaire le 06 Mars 2006.*

*PLU modifié par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2008*

*PLU modifié (modification n° 2) par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010*

*Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010.*

*Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 mars 2013*

*Règlement du P.L.U. de Beaurains - Assemblage*

SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 4 - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN .....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>7</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>8</b>
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>17</b>
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>26</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>33</b>
<b>Chapitre 1 - Dispositions Applicables à la zone 1AU .....</b>	<b>34</b>
<b>Chapitre 2 -Dispositions Applicables à la zone 1 AUa.....</b>	<b>41</b>
<b>Chapitre 3 -Dispositions Applicables à la zone 1AUc .....</b>	<b>48</b>
<b>Chapitre 4 - Dispositions Applicables à la zone 2AU .....</b>	<b>55</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>58</b>
<b>Chapitre 1 -Dispositions Applicables à la zone A .....</b>	<b>59</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>65</b>
<b>Chapitre 1 - dispositions applicables la zone Np / Ns.....</b>	<b>66</b>
<b>TITRE VI : ANNEXES.....</b>	<b>72</b>
<b>DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES.....</b>	<b>73</b>
<b>LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES .....</b>	<b>74</b>

---

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales.

Il est complété par un document graphique : le plan de zonage.

Le règlement et son document graphique sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble de la commune de Beaurains**.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1- Les zones urbaines** repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** : Zone mixte correspondant au centre de la commune
- **La zone UB** : Zone mixte de moyenne densité et périphérique du centre ancien. Elle comprend un secteur UBa de faible densité et un secteur UBn pour l'accueil des gens du voyage.
- **La zone UE** : Zone d'activités économiques qui, pour des raisons de risques ou de nuisances, ne peuvent être mixée avec de l'habitat.

**2- Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme (zone 1AU) ou long terme (zone 2AU)

- **La zone 1AU** : zone à caractère naturel réservée à une urbanisation future à vocation mixte. Elle comprend un secteur 1AUa, réservé à une urbanisation future à vocation d'activités économiques, et un secteur 1AUc, à vocation principale de commerces.
- **La zone 2AU** : zone à caractère naturel réservée à une urbanisation future à vocation mixte, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

**3- La zone agricole** : zone **A** équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

**4- La zone naturelle :** zone **N** équipée ou non, permet la protection des secteurs en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend un secteur Ns à vocation d'équipements de sport, de loisirs et un secteur Np à vocation principale de parc urbain.

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés au plan de zonage (art. L.123-1-8° du Code de l'Urbanisme).

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés à conserver** (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) sont repérés au plan de zonage.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celle des zones agricoles dans le titre IV et celles des zones naturelles dans le titre V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles et quatorze articles :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 – Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

<b>ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES</b>
---

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 4 - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

---

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

---

*PLU approuvé par délibérations du Conseil Communautaire le 06 Mars 2006.*

*PLU modifié par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2008*

*PLU modifié (modification n° 2) par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010*

*Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010.*

*Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 mars 2013*

*Règlement du P.L.U. de Beaurains - Assemblage*

## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

*La zone **UA** est constituée par le tissu bâti ancien de la commune.  
L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions édifiées majoritairement à l'alignement de la RN17 et de la rue Jean Jaurès.  
La zone **UA** conserve sa vocation mixte.*

**ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activité industrielle.
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les batteries de garage de plus de 2 boxes en front à rue.

**ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de cavités souterraines repérées et présumées, il est vivement recommandé, dans l'intérêt de la sécurité, de procéder à des sondages de reconnaissance du sous-sol préalablement à toute construction.

Sont autorisés sous certaines conditions :

- Les constructions à usage d'activités autres que les activités industrielles, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension dans la limite de 20% de la S.H.O.N (Surface Hors Oeuvre Nette) des bâtiments existants ou autorisés à la date d'approbation du PLU qui, du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou à des aménagements paysagers.
- Les constructions à usage de commerces, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- Le long de la rue de la République (RN17), de la limite communale d'Arras jusqu'au carrefour avec les rues Raoul Briquet et Jean Jaurès (RD5), les constructions à usage d'activités, de commerces de détail ou de restaurations ne sont autorisées en rez-de-chaussée qu'à condition d'être intégrées dans un immeuble d'au moins deux niveaux (R+1 étage ou R+combles) à usage mixte (commerce/bureau, commerce/habitat,...).
- Les groupes de garages individuels à condition qu'ils soient intégrés dans les opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et que, au-delà de 2 boxes, ils soient disposés de telle manière à ne présenter qu'une seule sortie sur la voie de desserte.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

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

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf lorsque le bouclage de la voirie est impossible. Les parties de voies automobiles en impasse à créer ou à prolonger doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le demi-tour de tout véhicule, notamment ceux des services publics (collecte des ordures ménagères, lutte contre les incendies).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes autorisés à l'article UA 2 doivent être disposés de telle manière à ne présenter qu'une seule sortie sur la voie de desserte.

**ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée et conformes à la réglementation en vigueur.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, l'industriel devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

### Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé la construction préalable, sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

### Electricité

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique.

## **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m<sup>2</sup> (terrain plat et absorbant).

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques d'une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments en retrait ou de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie.

11

*PLU approuvé par délibérations du Conseil Communautaire le 06 Mars 2006.*

*PLU modifié par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2008*

*PLU modifié (modification n° 2) par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010*

*Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010.*

*Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 mars 2013*

*Règlement du P.L.U. de Beaurains - Assemblage*

Le long de la rue de la République (RN17), de la limite communale d'Arras jusqu'au carrefour avec les rues Raoul Briquet et Jean Jaurès (RD5) :

- les constructions principales et les installations doivent s'implanter à la limite de voie.
- toutefois, lorsque les constructions voisines sont en recul, la construction principale peut observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite de voie avec un maximum de 10m de recul. Dans ce cas, la continuité sur rue doit être assurée par une clôture à l'alignement.
- les autres constructions doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le reste de la zone :

- les constructions principales et les installations doivent être implantées soit à la limite des voies, soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines sans que ce recul soit supérieur à 25m par rapport à la limite des voies. En cas de recul, la continuité sur rue doit être assurée par une clôture à l'alignement.
- les autres constructions doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Toutefois, dans toute la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un recul de 1m minimum.
- l'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas le recul imposé peut être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le long de la rue de la République (RN17), de la limite communale d'Arras jusqu'au carrefour avec les rues Raoul Briquet et Jean Jaurès (RD5), dans le cas d'unités foncières présentant une façade inférieure ou égale à 12m, les constructions en front à rue doivent obligatoirement être implantées sur une limite séparative latérale au moins.

Le long de la rue de la République (RN17), de la limite communale d'Arras jusqu'au carrefour avec les rues Raoul Briquet et Jean Jaurès (RD5), dans le cas d'unités foncières présentant une façade supérieure à 12m et dans tout le reste de la zone :

- dans une bande maximale de 20m de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie ou du recul minimum autorisé ou imposé à l'article UA 6, les constructions ou installations peuvent être édifées en limites séparatives ou en retrait,
- au delà de cette bande, les constructions ou installations ne peuvent être implantées en limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4m mesurée sur la limite séparative,
- en cas de retrait, celui-ci sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction ou installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H \leq 2L$ , sans être inférieur à 3m ; excepté pour les constructions annexes d'une superficie maximum de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3 mètres où la marge d'isolement pourra être ramené à 1 mètre.

Toutefois, dans toute la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1m minimum.
- l'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas le retrait imposé peut être édifée avec un retrait identique à celui du bâtiment.

**ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3m, excepté pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 12m<sup>2</sup> où la distance peut être ramenée à 1m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture et de modénature entrent en ligne de compte.

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 80% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de la limite de voie opposée ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H=2L$ ).

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

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur relative, sur une hauteur maximale de 1m, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire-voie, acrotères etc...

Une tolérance de 1m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon en façade.

Hauteur absolue

Le long de la rue de la République (RN17), de la limite communale d'Arras jusqu'au carrefour avec les rues Raoul Briquet et Jean Jaurès (RD5), les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+1+1 seul niveau de combles aménageables ou R+2).

En aucun cas, la hauteur d'une construction ou d'une installation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement (ouvrages techniques, cheminée ou autres superstructures exclus) ne peut dépasser 12m au point le plus élevé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

Les branchements privés, électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

### Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux dégradés
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

Par ailleurs,

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

### Dispositions particulières

Afin de préserver les caractéristiques du centre historique de la commune :

#### *Toitures*

Les matériaux doivent respecter l'aspect, la teinte, l'appareillage et les dimensions des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

#### *Façades*

Seuls sont autorisés les matériaux traditionnels, le bois ainsi que les enduits de nuance beige.

#### *Ouvertures en façades*

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade (travées et niveaux similaires aux habitations mitoyennes) en s'inscrivant dans la composition générale de la rue.

#### *Clôtures*

En limite des voies et sur la profondeur des marges de recul, les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de clôture ou soubassement d'une hauteur maximum de 0,60 mètre rehaussé d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 1,60 mètre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Sur cours et jardins, des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du bâtiment principal ou du corps de bâtiment principal ; au-delà, la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,8m dont 0,8m pour la partie pleine.

Toutefois, en limite des zones agricoles A ou naturelles N :

- les clôtures en plaque béton sont interdites,
- les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie végétale de façon à obtenir des transitions de qualité avec le voisinage ; l'utilisation d'arbustes ou plantes grimpantes est recommandée.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux extensions et réfections des clôtures existantes ou autorisées à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas la règle imposée.

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

#### *Divers*

Les vérandas doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

#### *Réseaux :*

Les branchements privatifs, électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lotissements ou ensemble groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

#### Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé 1 place de stationnement automobile au minimum par logement.

En outre, pour les constructions à usage d'habitations collectives et les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs. Les constructions d'immeubles collectifs doivent comporter également une aire de stationnement pour les cycles, d'au moins 3m<sup>2</sup>.

#### Pour les constructions à usage de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement automobile pour 45m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

#### Pour les établissements commerciaux

Pour les commerces de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il n'est pas exigé de place de stationnement. Pour les commerces de 100m<sup>2</sup> de surface de vente et plus, il est exigé 1 place de stationnement automobile pour 90m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

#### Pour les autres constructions

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules et des deux roues. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions et de leurs besoins (livraison, transport, personnel, visiteurs,...)
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés et engazonnés. La totalité des espaces verts d'une opération doit couvrir 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A ou la zone naturelle N doivent être plantées de haies ou d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 6 places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Si elles sont visibles depuis l'espace public, les aires de stationnement seront cernées par des haies continues (accompagnées éventuellement d'arbres). Ces haies ne seront interrompues que par les passages piétons et entrées-sorties des véhicules.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone **UB** est constituée par le tissu urbain implanté en périphérie du centre ancien. L'urbanisation est caractérisée par un tissu urbain aéré constitué principalement de lotissements.

La zone **UB** conserve sa vocation mixte. Elle comprend un sous-secteur **UBa** à vocation mixte et d'une densité faible, ainsi qu'un sous-secteur **UBn** à vocation spécifique pour l'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le secteur UBn, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article UBn 2.

Dans le reste de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les batteries de garage de plus de 2 boxes en front à rue.

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de cavités souterraines repérées et présumées, il est vivement recommandé, dans l'intérêt de la sécurité, de procéder à des sondages de reconnaissance du sous-sol préalablement à toute construction.

Sont autorisés sous certaines conditions :

1) Dans le secteur UBn :

- Les constructions, équipements, installations et aménagements strictement nécessaires au fonctionnement et à la vie courante d'une zone à caractère principal d'accueil des gens du voyage à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, à des bassins de retenue des eaux et à des aménagements paysagers,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les clôtures sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement,
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés.

2) Dans le reste de la zone :

- Les constructions à usage d'activités autres que les activités industrielles, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles

qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

- L'aménagement ou l'extension dans la limite de 20% de la S.H.O.N (Surface Hors Oeuvre Nette) des bâtiments existants ou autorisés à la date d'approbation du PLU qui, du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou à des aménagements paysagers,
- Les constructions à usage de commerces, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 100m<sup>2</sup> hormis autour de la Place Varlet où cette surface peut atteindre 800m<sup>2</sup>.
- Les groupes de garages individuels à condition qu'ils soient intégrés dans les opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et que, au-delà de 2 boxes, ils soient disposés de telle manière à ne présenter qu'une seule sortie sur la voie de desserte.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

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

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès direct sur le contournement Sud de Beaurains (RD60) est interdit.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

En sus, dans le secteur UBn, l'entrée et la sortie des caravanes ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

#### Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf lorsque le bouclage de la voirie est impossible. Les parties de voies automobiles en impasse à créer ou à prolonger doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le demi-tour de tout véhicule, notamment ceux des services publics (collecte des ordures ménagères, lutte contre les incendies).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes autorisés à l'article UB 2 doivent être disposés de telle manière à ne présenter qu'une seule sortie sur la voie de desserte.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée et conformes à la réglementation en vigueur.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, l'industriel devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

### Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé la construction préalable, sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

### Electricité

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique. 20

---

*PLU approuvée par délibérations du Conseil Communautaire le 06 Mars 2006.*

*PLU modifié par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2008*

*PLU modifié (modification n° 2) par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010*

*Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010.*

*Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 mars 2013*

*Règlement du P.L.U. de Beaurains - Assemblage*

**ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m<sup>2</sup> (terrain plat et absorbant).

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

Dans le secteur UBa :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de voies.

Dans le secteur UBn :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10m par rapport à la limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD60),
- 5m par rapport à la limite des autres voies.

Dans le reste de la zone :

Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul de :

- 10m minimum par rapport à la limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD60),
- 5m minimum et 25m maximum par rapport à la limite des autres voies.

Toutefois, dans toute la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un recul de 1m minimum
- l'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU, qui ne respecterait pas le recul imposé peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

**ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur UBn :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou installation doit être au minimum de 5m.

Dans le reste de la zone :

Dans une bande maximale de 20m de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie ou du recul minimum imposé ou autorisé à l'article UB 6, les constructions et installations peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

Au delà de cette bande, les constructions ou installations ne peuvent être implantées en limites séparatives que s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3m sur la limite séparative.

En cas de retrait, celui-ci sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction ou installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H \leq 2 L$ , sans être inférieur à 3m ; excepté pour les constructions annexes d'une superficie maximum de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximum de 3 mètres où la marge d'isolement pourra être ramenée à 1 mètre.

Dans toute la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1m minimum.

- l'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU, qui ne respecterait pas le retrait imposé peut être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3m, excepté pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 12m<sup>2</sup> où la distance peut être ramenée à 1m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture et de modénature entrent en ligne de compte.

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 40% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone :

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 60% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de la limite de voie opposée ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

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

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur relative, sur une hauteur maximale de 1m, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire-voie, acrotères etc...

Une tolérance de 1m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon en façade.

##### Hauteur absolue

Dans le secteur UBn :

En aucun cas, la hauteur d'une construction ou installation, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement (ouvrages techniques, cheminée ou autres superstructures exclus) ne peut dépasser 9m au point le plus élevé.

Dans le reste de la zone :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement (ouvrages techniques, cheminée ou autres superstructures exclus) ne peut dépasser 12m au point le plus élevé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

### Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...
- L'utilisation de matériaux dégradés

Par ailleurs,

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

### Clôtures

En limite des voies et sur la profondeur des marges de recul, les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de clôture ou soubassement d'une hauteur maximum de 0,60 mètre rehaussé d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 1,60 mètre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Sur cours et jardins, des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du bâtiment principal ou du corps de bâtiment principal ; au-delà, la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,8m dont 0,8m pour la partie pleine.

Toutefois, en limite des zones agricoles A ou naturelles N :

- les clôtures en plaque béton sont interdites,
- les clôtures sont doublées d'une haie végétale de façon à obtenir des transitions de qualité avec le voisinage ; l'utilisation d'arbustes ou plantes grimpantes est recommandée.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux extensions et réfections des clôtures existantes ou autorisées à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas la règle imposée.

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

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas en secteur UBn.

### Réseaux

Les branchements privatifs, électriques doivent être réalisées en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

##### Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé :

- 2 places de stationnement automobile minimum par logement lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle, sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- 1 place de stationnement automobile minimum par logement lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions à usage d'habitation en immeuble collectif.

En outre, pour les constructions à usage d'habitations collectives et les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs. Les constructions d'immeubles collectifs doivent comporter également une aire de stationnement pour les cycles, d'au moins 3m<sup>2</sup>.

##### Pour les constructions à usage de bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement automobile pour 45m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

##### Pour les établissements commerciaux

Pour les commerces de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il n'est pas exigé de place de stationnement. Pour les commerces de 100m<sup>2</sup> de surface de vente et plus, il est exigé 1 place de stationnement automobile pour 90m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble dans la limite de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement des commerces mentionnés à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés à ce commerce.

##### Pour les autres constructions

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules et des deux roues. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions et de leurs besoins (livraison, transport, personnel, visiteurs,...)
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en secteur UBn.

**ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La marge de recul de 10m minimum par rapport la limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD60) doit être traitée en espace vert planté.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être engazonnés et plantés. Dans la zone UB et dans le secteur UBn, la totalité des espaces verts d'une opération doit couvrir 20% minimum de la superficie de l'unité foncière. Ce pourcentage est porté à 40% minimum en secteur UBa.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A ou la zone naturelle N devront être plantées de haies ou d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

*La zone **UE** est une zone urbanisée à vocation d'activités économiques ne présentant pas un caractère mixte en raison des nuisances générées par les activités en place.  
La zone **UE** conserve sa vocation.*

**ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions destinées aux exploitations agricoles,
- Le commerce autre que celui lié aux activités autorisées,
- Les habitations autres que le gardiennage,
- L'hébergement hôtelier et les établissements de restauration autres que ceux liés aux activités autorisées,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

**ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de cavités souterraines repérées et présumées, il est vivement recommandé, dans l'intérêt de la sécurité, de procéder à des sondages de reconnaissance du sous-sol préalablement à toute construction.

Sont autorisés sous certaines conditions :

- Les constructions à usage d'activités industrielles lourdes dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altérations des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée et que la surface de vente soit inférieure à celle de l'activité principale.
- Les constructions à usage de structures d'accueil (hébergement, restauration, formation professionnelle) à condition qu'elles soient en rapport avec les activités existantes sur la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements de sol indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou à des aménagements paysagers.

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

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès direct sur le contournement Sud de Beaurains (RD60) est interdit.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cet accès ne peut avoir moins de 4m de large.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les carrefours sont aménagés de façon à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf lorsque le bouclage de la voirie est impossible. Les parties de voies automobiles en impasse à créer ou à prolonger doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le demi-tour de tout véhicule, notamment ceux des services publics (collecte des ordures ménagères, lutte contre les incendies).

## **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

28

*PLU approuvé par délibérations du Conseil Communautaire le 06 Mars 2006.*

*PLU modifié par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2008*

*PLU modifié (modification n° 2) par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010*

*Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010.*

*Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 mars 2013*

*Règlement du P.L.U. de Beaurains - Assemblage*

Si le raccordement n'est pas souhaité, l'industriel devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

#### Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé la construction préalable, sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

#### Electricité

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique.

### **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10m par rapport à la limite de voie du contournement Sud de Beaurains (RD60),
- 5m par rapport à la limite des autres voies.

Toutefois :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autorisées à l'article UE2 et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un recul de 1m minimum.
- l'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU, qui ne respecterait pas le recul imposé peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sur toute la longueur des limites de zone avec les zones UB, 1AU :

Les constructions et installations doivent obligatoirement être implantées en retrait de ces limites.

Le retrait sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction ou installation projetée et le point le plus proche de la limite séparative, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L) sans être inférieure à 4m.

Sur toute la longueur des limites séparatives et des autres limites de zone :

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction ou installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H \leq 2L$ , sans être inférieure à 4m.

Toutefois, dans toute la zone,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées à l'article UE2 et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1m minimum.
- l'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU, qui ne respecterait pas le retrait imposé peut être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment.

#### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture et de modénature entrent en ligne de compte.

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 80% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15m au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées à l'article UE 2.

#### **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

##### Aspect extérieur

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes, les alternances de couleurs et l'emploi de matériaux de qualité.

Par ailleurs,

- L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect. La polychromie des façades et toitures privilégiera les couleurs en accord avec l'environnement.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...).
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être placés dans le prolongement du bâtiment et être peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures tant à la limite des voies que sur les limites séparatives, ne peut dépasser 2m (sauf exigences de sécurité).

Les clôtures sont constituées d'un muret de part et d'autre de l'entrée sur lequel peut être apposée la dénomination de l'entreprise et d'un dispositif à claire voie au delà de l'entrée.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dans tous les cas :

- l'utilisation de plaques béton est interdite,
- les clôtures à proximité immédiate des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité,
- en limite de la voie du contournement Sud de Beaurains et en limite de la zone agricole A, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie végétale de façon à obtenir des transitions de qualité ; l'utilisation d'arbustes ou plantes grimpantes est recommandée.

### Réseaux

Les branchements privés, électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules et des deux roues. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions et de leurs besoins (livraison, transport, personnel, visiteurs,...)
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres des unités foncières (hors constructions et surfaces revêtues) doivent être

engazonnés et plantés. La totalité des espaces verts d'une opération doit couvrir 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

La marge de recul de 10m minimum par rapport à la limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD60) doit être traitée en espace vert planté.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A doivent être plantées de haies ou d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

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

*La zone **1AU** est une zone naturelle insuffisamment ou non équipée, destinée à devenir une zone mixte d'urbanisation future à court ou moyen terme.*

*Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.*

*La zone **1AU** fait l'objet de schémas d'aménagement (voir document 2.2).*

### **ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activité industrielle,
- Les installations et constructions destinées aux exploitations agricoles,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de cavités souterraines repérées et présumées, il est vivement recommandé, dans l'intérêt de la sécurité, de procéder à des sondages de reconnaissance du sous-sol préalablement à toute construction.

Sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- Les constructions à usage d'activités autres que les activités industrielles, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les installations, aménagements et constructions liés au cimetière, au crématorium et à leurs équipements annexes,
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou à des aménagements paysagers,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les groupes de garages individuels à condition qu'ils soient intégrés dans les opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et que, au-delà de 2 boxes, ils soient disposés de telle manière à ne présenter qu'une seule sortie sur la voie de desserte.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

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

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique.

L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès.

Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

#### Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse sont interdites sauf lorsque le bouclage de la voirie est impossible.

Les parties de voies automobiles en impasse à créer ou à prolonger doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le demi-tour de tout véhicule à moteur, notamment ceux des services publics (collecte des ordures ménagères, lutte contre les incendies).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes autorisés à l'article 1AU 2 doivent être disposés de telle manière à ne présenter qu'une seule sortie sur la voie de desserte.

### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

#### Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, l'industriel devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

#### Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière du projet, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé, sur l'unité foncière du projet, la construction préalable, sur l'unité foncière du projet, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

#### Electricité

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite des voies existantes ou à créer.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, pourront s'implanter soit à la limite des voies existantes ou à créer, soit avec un recul de 1m minimum.

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans une bande maximale de 20m de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie ou du recul minimum imposé ou autorisé à l'article 1AU 6, les constructions et installations peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

Au-delà de cette bande, les constructions ou installations ne peuvent être implantées en limites séparatives que s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3m sur la limite séparative.

En cas de retrait, celui-ci sera tel que la différence de niveau, entre tout point de la construction ou installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H \leq 2 L$ , sans être inférieur à 3m.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, pourront s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1m minimum.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3m, excepté pour les constructions d'une emprise au sol inférieure à 12m<sup>2</sup> où la distance peut être ramenée à 1m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture ou de modénature entrent en ligne de compte.

#### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 40% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de la limite de voie opposée ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

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

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la limite de hauteur relative, sur une hauteur maximale de 1m, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à clairevoie, acrotères etc...

Une tolérance de 1m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon en façade.

##### Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement (ouvrages techniques, cheminée ou autres superstructures exclus) ne peut dépasser 12m au point le plus élevé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

##### Dispositions générales :

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, ainsi que les coloris utilisés, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouvert d'un

revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)

- L'utilisation de matériaux dégradés.

Par ailleurs,

- L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

#### Clôtures

En limite des voies et sur la profondeur des marges de recul, les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret de clôture ou soubassement d'une hauteur maximum de 0,60 mètre rehaussé d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pouvant dépasser 1,60 mètre ;
- soit d'un dispositif à claire-voie ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

Sur cours et jardins, des clôtures pleines de 2m de hauteur sont autorisées sur les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière du bâtiment principal ou du corps de bâtiment principal ; au-delà, la hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,8m dont 0,8m pour la partie pleine.

Toutefois, en limite des zones agricoles A ou naturelles N :

- les clôtures en plaque béton sont interdites,
- les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie végétale de façon à obtenir des transitions de qualité avec le voisinage ; l'utilisation d'arbustes ou de plantes grimpantes est recommandée.

Les dispositions relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux extensions et réfections des clôtures existantes ou autorisées à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas la règle imposée.

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

#### Réseaux

Les branchements privés, électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

#### Pour les constructions à usage d'habitation

Il est exigé :

- deux places de stationnement automobile minimum par logement lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle, sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- une place de stationnement automobile minimum par logement lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions à usage d'habitation en immeuble collectif.

En outre, pour les constructions à usage d'habitations collectives et les opérations d'ensemble, il sera prévu en plus au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Les constructions d'immeubles collectifs doivent comporter également une aire de stationnement pour les cycles, d'au moins 3m<sup>2</sup>.

#### Pour les autres constructions

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules et des deux roues.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions et de leurs besoins (livraison, transport, personnel, visiteurs,...),
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues. Dans le cas contraire, elles sont remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être engazonnés et plantés ou recevoir un aménagement paysager. La totalité des espaces verts d'une opération doit couvrir 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A ou la zone naturelle N doivent être plantées de haies ou d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

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

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUa**

*La zone **1AUa** est une zone naturelle insuffisamment ou non équipée destinée à devenir une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques.  
Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

*La zone **1AUa** fait l'objet d'un schéma d'aménagement (voir document 2.2)*

**ARTICLE 1AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions destinées aux exploitations agricoles,
- Le commerce autre que celui lié aux activités autorisées,
- Les habitations autres que le gardiennage,
- L'hébergement hôtelier et les établissements de restauration autres que ceux liés aux activités autorisées,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,

**ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts et de bureaux,
- Les constructions à usage d'activités industrielles lourdes où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques importants pour la sécurité ou la santé (tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes, de bruits, de fumées, de poussières, d'altération des eaux...),
- Les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée et que la surface de vente soit inférieure à celle de l'activité principale,
- Les constructions à usage de structure d'accueil (hébergement, restauration, formation) à condition qu'elles soient en rapport avec les activités existantes sur la zone,
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou à des aménagements paysagers,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

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

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique.

L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public ou par une portion de terrain privé.

L'accès direct sur le contournement Sud de Beaurains (RD60) est interdit.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cet accès ne peut avoir moins de 4m de large.

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les carrefours sont aménagés de façon à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites sauf lorsque le bouclage de la voirie est impossible. Les parties de voies automobiles en impasse à créer ou à prolonger doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le demi-tour de tout véhicule, notamment ceux des services publics (collecte des ordures ménagères, lutte contre les incendies).

## **ARTICLE 1AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, l'industriel devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

43

*PLU approuvé par délibérations du Conseil Communautaire le 06 Mars 2006.*

*PLU modifié par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2008*

*PLU modifié (modification n° 2) par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010*

*Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010.*

*Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 mars 2013*

*Règlement du P.L.U. de Beaurains - Assemblage*

### Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. **1AUa**  
Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé la construction préalable, sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

### Electricité

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique.

### **ARTICLE 1AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10m par rapport à la limite de voie du contournement Sud de Beaurains (RD60),
- 5m par rapport à la limite des autres voies et par rapport à la limite des voies à créer.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autorisées à l'article 1AUa 2 et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un recul de 1m minimum.

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

Sur toute la longueur des limites de zone avec les zones UB et UBn :

Les constructions et installations doivent obligatoirement être implantées en retrait de ces limites. Le retrait sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction ou installation projetée et le point le plus proche de la limite séparative, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L) sans être inférieure à 4m.

Sur toute la longueur des limites séparatives et des autres limites de zone :

Les constructions et installations doivent obligatoirement être implantées en retrait de ces limites. Le retrait sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction ou installation projetée et le point le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans être inférieure à 4m.

Toutefois, dans toute la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autorisées à l'article 1AUa 2 et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

**1AUa**

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture et de modénature entrent en ligne de compte.

**ARTICLE 1AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 80% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15m au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées à l'article 1AUa 2.

**ARTICLE 1AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

Aspect extérieur

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes, les alternances de couleurs et l'emploi de matériaux de qualité.

Par ailleurs,

- L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect. La polychromie des façades et toitures privilégiera les couleurs en accord avec l'environnement.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...).
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être placés dans le prolongement du bâtiment et être peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

#### Clôtures

La hauteur totale des clôtures tant à la limite des voies que sur les limites séparatives, ne peut dépasser 2m (sauf exigences de sécurité).

Les clôtures sont constituées d'un muret de part et d'autre de l'entrée sur lequel peut être apposé la dénomination de l'entreprise et d'un dispositif à claire voie au delà de l'entrée.

**1AUa**

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dans tous les cas :

- l'utilisation de plaques béton est interdite,
- les clôtures à proximité immédiate des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité,
- en limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD60) et en limite de la zone agricole A les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie végétale de façon à obtenir des transitions de qualité ; l'utilisation d'arbustes ou de plantes grimpantes est recommandée.

#### Réseaux

Les branchements privés, électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules et des deux roues. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions et de leurs besoins (livraison, transport, personnel, visiteurs,...)
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

### **ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres des unités foncières (hors constructions et surfaces revêtues) doivent être

engazonnés et plantés. La totalité des espaces verts d'une opération doit couvrir 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

La marge de recul de 10m minimum par rapport à la limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD60) doit être traitée en espace vert planté.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A doivent être plantées de haies ou d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

#### **ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **CHAPITRE 3 -DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc**

*La zone **1AUc** est une zone naturelle insuffisamment ou non équipée destinée à devenir une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'activités commerciales. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

*La zone **1AUc** fait l'objet d'un schéma d'aménagement (voir document 2.2.).*

**ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les installations et constructions destinées aux exploitations agricoles,
- Les habitations autres que le gardiennage,
- Les constructions à usage d'activités artisanales,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,

**ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, d'hôtellerie et de restauration,
- Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les constructions qui constituent le complément administratif, technique ou social des constructions autorisées,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone ou liées à sa bonne utilisation,
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux types d'occupations ou d'utilisation du sol autorisés ou à des aménagements paysagers,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.

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

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer notamment la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cet accès ne peut avoir moins de 4m de large.

L'accès direct sur le contournement Sud de Beaurains (RD60) est interdit en dehors des points aménagés ou à aménager à cet effet.

Le nombre des accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

Les carrefours seront aménagés de façon à permettre l'évolution aisée des véhicules lourds.

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès,
- assurer la protection des piétons.

L'emprise des voies doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies et des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies de desserte interne de la zone veilleront à permettre la circulation des modes de transports dits « doux » et des circulations piétonnes par l'aménagement de trottoirs et de passages piétons sécurisés.

Les voies en impasse sont interdites, sauf lorsque le bouclage de la voirie est impossible (accès livraison par exemple).

Les parties de voies automobiles en impasse à créer ou à prolonger doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le demi tour de tout véhicule, notamment ceux des services publics (collecte des ordures ménagères, lutte contre les incendies).

## **ARTICLE 1AUc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

### Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, l'industriel devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

#### Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé la construction préalable, sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

#### Electricité

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique.

### **ARTICLE 1AUc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUc 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10m par rapport à la limite de voie du contournement Sud de Beaurains (RD60),
- 5m par rapport à la limite des autres voies et par rapport à la limite des voies à créer.

Toutefois :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autorisées à l'article 1AUc 2 et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un recul de 1m minimum.
- l'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas le recul imposé peut être édifié avec un recul identique à celui du bâtiment.

### **ARTICLE 1AUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui constituent des limites avec les zones UBa ou A, ou des limites communales :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 20m par rapport à ces limites.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction ou installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2 L$ ), sans être inférieure à 4m.

Toutefois, dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autorisées à l'article 1AUc 2 et d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de 1m minimum.
- l'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas le retrait imposé par rapport aux limites séparatives peut être édifié avec un retrait identique à celui du bâtiment.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture et de modénature entrent en ligne de compte.

#### **ARTICLE 1AUc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 80% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1AUc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15m au point le plus élevé du bâtiment.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées à l'article 1AUc 2.

#### **ARTICLE 1AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

##### Aspect extérieur

Les constructions et installations autorisées y compris les enseignes publicitaires, ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

Toutes les constructions et installations envisagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, de gamme de coloris et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Tous les murs d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades. La polychromie des façades et toitures privilégiera les couleurs en accord avec l'environnement.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante, de même que les couleurs vives.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaings, ...).

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

### Clôtures

La hauteur des clôtures, tant à la limite des voies que sur les limites séparatives, ne peut dépasser 2m (sauf exigences de sécurité).

Les clôtures sont constituées d'un dispositif à claire-voie léger de type grillage à larges ou petites mailles impérativement de couleur verte.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dans tous les cas :

- l'utilisation de plaques béton est interdite,
- les clôtures à proximité immédiate des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité,
- en limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD60) et en limite de la zone agricole A, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie végétale de façon à obtenir des transitions de qualité ; l'utilisation d'arbustes ou de plantes grimpantes est recommandée.

### Réseaux

Les branchements privés, électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AUc 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules et des deux roues. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions et de leurs besoins (livraison, transport, personnel, visiteurs,...)
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale mentionnés à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme ne peut excéder une fois et demi la SHON des bâtiments affectés à ce commerce.

Le stationnement sera organisé de manière à être mutualisé entre plusieurs établissements commerciaux au sein d'espaces centraux organisant chaque secteur de la zone.

**ARTICLE 1AUc 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres des unités foncières (hors constructions et surfaces revêtues) doivent être engazonnés et plantés. La totalité des espaces verts d'une opération doit couvrir 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

La marge de recul de 10m minimum par rapport à la limite de voie du contournement Sud de Beaurains (RD60) doit être traitée en espace vert planté.

Les marges de retrait de 20m minimum par rapport aux limites des zones UBa et A et par rapport aux limites communales devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les 5m et de haies basses.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

**ARTICLE 1AUc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

*La zone **2AU** est une zone naturelle insuffisamment ou non équipée, destinée à devenir une zone d'urbanisation future à vocation mixte sur le long terme, après modification ou révision du PLU. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.*

55

---

*PLU approuvé par délibérations du Conseil Communautaire le 06 Mars 2006.*

*PLU modifié par délibération du Conseil Communautaire le 28 Novembre 2008*

*PLU modifié (modification n° 2) par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010*

*Révision simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 10 Décembre 2010.*

*Modification simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 21 mars 2013*

*Règlement du P.L.U. de Beaurains - Assemblage*

**ARTICLE 2AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 2AU 2.

**ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de cavités souterraines repérées et présumées, il est vivement recommandé, dans l'intérêt de la sécurité, de procéder à des sondages de reconnaissance du sous-sol préalablement à toute construction.

Sont autorisés sous réserve de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux,
- les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à des aménagements paysagers,
- les clôtures.

**ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit en recul de 1m minimum.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 1 m minimum.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture et de modénature entrent en ligne de compte.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

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

*La zone A est une zone naturelle protégée à vocation agricole.*

**ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2.

**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de cavités souterraines repérées et présumées, il est vivement recommandé, dans l'intérêt de la sécurité, de procéder à des sondages de reconnaissance du sous-sol préalablement à toute construction.

Sont autorisés sous la condition d'être lié à l'activité agricole ou de ne pas l'entraver :

- La construction et l'extension de bâtiments ou installations liées à l'exploitation agricole ou à la recherche agricole,
- Les constructions et extensions de bâtiments existants ou autorisés à la date d'approbation du PLU à destination de logement des exploitations agricoles dans la limite de 250m<sup>2</sup> de SHON et, dans le cas de constructions neuves, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe des corps de ferme ou constructions existants,
- L'extension de bâtiments ou installations liées aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambres d'hôtes, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, point de vente...) sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement, qu'elles ne gênent pas l'activité agricole et qu'elles soient situées au sein de l'exploitation sur des terrains en dépendant.
- La rénovation, le confortement et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne seraient pas autorisés dans la zone sous réserve de respecter l'article A 11,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, à des équipements d'infrastructures et à des bassins de retenue des eaux,
- Les aires de stationnement aériennes liées aux types d'occupations et d'utilisations du sol autorisés,
- Les clôtures.

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

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès direct sur le contournement Sud de Beaurains (RD 60) est interdit.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Cet accès ne peut avoir moins de 4m de large.

**Desserte**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

##### Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée et conformes à la réglementation en vigueur.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, l'industriel devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

##### Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface perméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé la construction préalable, sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

### Electricité

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique.

### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m<sup>2</sup> (terrain plat et absorbant).

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20m par rapport à la limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD60) et la route de Bapaume (RN17),
- 10m par rapport à la limite des autres voies.

Toutefois :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un recul de 1m minimum.
- L'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU qui ne respecterait pas le recul imposé peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui constituent des limites avec les zones urbaines U ou à urbaniser AU :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 m par rapport à ces limites.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction ou installation projetée et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Dans tous les cas, cette distance horizontale ne peut être inférieure à 5m.

Toutefois, dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un recul de 1m minimum.
- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé peut être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment.

**ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture et de modénature entrent en ligne de compte.

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation autorisées ne peut dépasser 9m au point le plus élevé.

La hauteur des autres constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15m au point le plus élevé.

**ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que parings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...
- L'utilisation de plaque de béton,
- L'utilisation de matériaux dégradés.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives. Elles peuvent éventuellement être doublées par un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2m (sauf exigences de sécurité).

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

**ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Des arbres de haute tige doivent être plantés dans l'environnement immédiat des constructions, sur

une superficie correspondant au moins à la superficie de l'emprise des bâtiments réalisés à raison d'un arbre pour 25m<sup>2</sup>.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

Les espaces boisés classés à protéger tels qu'ils figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES LA ZONE Np / Ns**

*Deux secteurs **Ns** et **Np** sont définis, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui les composent, notamment du point de vue écologique.*

*Le secteur **Ns** regroupe les espaces sportifs, de loisirs et de détente existants ou à créer sur la commune.*

*Le secteur **Np** correspond aux parcs urbains.*

**ARTICLE Np/Ns 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2.

**ARTICLE Np/Ns 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs de cavités souterraines repérées et présumées, il est vivement recommandé, dans l'intérêt de la sécurité, de procéder à des sondages de reconnaissance du sous-sol préalablement à toute construction.

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

Dans le secteur Ns :

- Les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations et constructions autorisées,
- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage de sports, de loisirs, de détente et de tourisme,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardins familiaux.

Dans le secteur Np :

- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage éducatif et culturel,
- Les installations ou constructions légères nécessaires à l'aménagement de parcs urbains.

En sus, dans les deux secteurs :

- La rénovation, le confortement et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants qui ne seraient pas autorisés dans la zone sous réserve de respecter l'article N 11,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou à des aménagements paysagers,
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupations et d'utilisation du sol autorisés,
- Les clôtures.

**ARTICLE Np/Ns 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect à une voie publique. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte, par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès direct sur le contournement Sud de Beaurains (RD60) est interdit.

### Desserte

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les unités foncières doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de la nature et de l'importance du projet, et permettent d'assurer notamment, la sécurité des usagers de cette voie, la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Np/Ns 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES reseaux PUBLICS d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### Eau potable

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique, présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

#### Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, toutes les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie de l'unité foncière concernée et conformes à la réglementation en vigueur.

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

#### Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent, d'une manière générale, être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de parking qui, avant réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée réservoirs...) pourra être imposée. Les bassins de stockage des eaux pluviales pourront être enterrés. Dans le cas contraire, ils feront l'objet d'un traitement paysager adapté.

Il pourra également être imposé la construction préalable, sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de pré traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

### Electricité

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, l'unité foncière doit obligatoirement être desservie par un réseau électrique.

### **ARTICLE Np/Ns 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m<sup>2</sup> (terrain plat et absorbant).

### **ARTICLE Np/Ns 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10m par rapport à la limite de la voie du contournement Sud de Beaurains (RD 60),
- 5m par rapport à la limite de la rue Pierre Curie (RN 17).

Par rapport aux autres voies, les constructions et installations peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit en recul de 1 m minimum.

Toutefois :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un recul de 1m minimum
- L'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU, qui ne respecterait pas le recul imposé, peut être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

### **ARTICLE Np/Ns 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera tel que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ).

Cette distance horizontale ne peut être inférieure à 3m.

Toutefois :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit à la limite des voies, soit avec un retrait de 1m minimum.
- L'extension d'un bâtiment existant ou autorisé à la date d'approbation du PLU, qui ne respecterait pas le retrait imposé, peut être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment.

### **ARTICLE Np/Ns 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

Pour le calcul de cette distance, les éléments d'architecture et de modénature entrent en ligne de compte.

#### **ARTICLE Np/Ns 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, est fixée à 5% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE Np/Ns 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions et installations, mesurées au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9m au point le plus élevé.

#### **ARTICLE Np/Ns 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- L'utilisation de matériaux dégradés,
- L'utilisation de plaque de béton.

L'ensemble des façades sera traité avec une unité d'aspect.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives. Elles peuvent éventuellement être doublées par un dispositif à claire voie d'une hauteur maximale de 2m (sauf exigences de sécurité).

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

#### **ARTICLE Np/Ns 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE Np/Ns 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

**ARTICLE Np/Ns 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION des SOLs**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 5 % maximum.

---

## TITRE VI : ANNEXES

---

## **DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES**

### **A. ANNEXE**

La construction annexe se définit comme un accessoire, et non une extension d'un bâtiment, de faibles dimensions par rapport à celui-ci, qui en est séparée matériellement et ne communique pas avec lui.

### **B. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet. L'emprise au sol ne comprend pas les éléments architecturaux et / ou de modénature, tels que débords de toiture, oriels et balcons. En sont également exclus les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol naturel.

### **C. FRONT A RUE**

On entend par front à rue le côté de l'unité foncière qui fait face aux voies et emprise publiques.

### **D. LIMITE DE VOIE**

La limite de voie est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

### **E. LIMITE SEPARATIVE**

La limite séparative est constituée par l'une des limites du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle ne constituant pas une voie, publique ou privée, ou emprise publique.

### **F. UNITE FONCIERE**

On entend par unité foncière l'îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

### **G. SOL NATUREL**

Il s'agit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

### **H. REcul**

Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

### **I. RETRAIT**

Il s'agit de la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

### **J. SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE**

Se reporter à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme

## LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES

**Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée**

○ **Strate arborée**

Orme champêtre  
Aulne glutineux  
Saule blanc  
Peuplier Grisard  
Frêne élevé  
Prunier à grappes  
Peuplier hybride  
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)  
Charme (*carpinus betulus*)  
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)  
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)  
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)  
Chêne sessile (*Quercus petraea*)  
Erable champêtre (*Acer campestre*)  
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)  
Merisier (*Prunus avium*)  
Noyer commun (*Juglans regia*)  
Peuplier tremble (*Populus tremula*)  
Sorbier blanc  
Sorbier des oiseleurs  
Nerprun  
Néflier

○ **Strate arbustive et arbrisseaux**

Noisetier  
Cornouiller sanguin  
Prunellier  
Sureau Noir  
Viorne obier  
Aubépine  
Eglantier  
Ronce  
Groseillier  
Lierre  
Clématite sauvage  
Sureau à grappes  
Bourdaine  
Viorne mancienne  
Viorne orbier

○ **Haies persistantes**

troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare)  
houx (*Ilex aquifolium*)  
buis (*Buxus semperviens*)

○ **Haies non persistantes**

charmille (charme taillé)  
hêtre taillé

○ **Plantes des fossés**

**Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)  
Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*)  
Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)  
Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)  
Aloès d'eau (*Stratiotes aloides*)

**Plantes de berge et du bord des eaux :**

*Hosta lancifolia*  
*Iris* sp.  
*Lysimachie* (*Lysimachia punctata*)  
Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)  
Sagittaire (*Sagittaria japonica*)  
*Astilbe* sp.  
*Filipendula palmata*  
Massette (*Typha latifolia*)  
*Spartina pectinata*  
*Carex stricta* « Bowles Golden »  
*Juncus* sp.

**Arbres et arbustes du bord des eaux**

Saule blanc (*Salix alba*)  
Aulne Glutineux (*Aulus glutinosa*)  
Saule de vanniers (*Salix viminalis*)  
Saule Marsault (*Salix caprea*)