
Plan Local d'Urbanisme Gauchin-Légal

Règlement

Arrêté le :	12/12/2018
Approuvé le :	29/06/2021

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	11
1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	12
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	12
1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	12
1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	12
1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	13
1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	14
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	14
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	14
2.1.1. EMPRISE AU SOL	14
2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	14
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	14
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	15
2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	16
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	17
2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	17
2.2.2. Clôtures	17
2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	18
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	18
2.4. STATIONNEMENT	19
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	20
3.1.1. ACCES	20
3.1.2. VOIRIE	21
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX	21
3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	21
3.2.2. ASSAINISSEMENT	21
3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	24
3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	25
1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	26

1.1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	26
1.2.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	26
1.2.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	26
1.2.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	27
1.3.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	27
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	27
2.1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	27
2.1.1.	EMPRISE AU SOL	27
2.1.2.	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	27
2.1.3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	27
2.1.4.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	28
2.1.5.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	29
2.2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	29
2.2.1.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	29
2.2.2.	CLOTURES.....	29
2.2.3.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	30
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	30
2.4.	STATIONNEMENT	31
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	31
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	31
3.1.1.	ACCES	31
3.1.2.	VOIRIE	32
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	33
3.2.1.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	33
3.2.2.	ASSAINISSEMENT	33
3.2.3.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	35
3.2.4.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	36
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	37
1.	USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	38
1.1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	38
1.2.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	38
1.2.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	38
1.2.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	39
1.3.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	39
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	39
2.1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	39
2.1.1.	EMPRISE AU SOL	39
2.1.2.	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	39
2.1.3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	39

2.1.4.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	40
2.1.5.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
2.2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
2.2.1.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	41
2.2.2.	CLOTURES.....	41
2.2.3.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	41
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	42
2.4.	STATIONNEMENT	42
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	42
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	42
3.1.1.	ACCES	42
3.1.2.	VOIRIE	43
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	43
3.2.1.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	43
3.2.2.	ASSAINISSEMENT	44
3.2.3.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	46
3.2.4.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	46
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	47
1.	USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	48
1.1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	48
1.2.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	48
1.2.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	48
1.2.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	49
1.3.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	50
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	50
2.1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	50
2.1.1.	EMPRISE AU SOL	50
2.1.2.	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	50
2.1.3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	51
2.1.4.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	51
2.1.5.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	52
2.2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	53
2.2.1.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	53
2.2.2.	CLOTURES.....	53
2.2.3.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	53
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	54
2.4.	STATIONNEMENT	54
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	55
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	55

3.1.1.	ACCES	55
3.1.2.	VOIRIE	56
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	56
3.2.1.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	56
3.2.2.	ASSAINISSEMENT	56
3.2.3.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	58
3.2.4.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	59
	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	60
1.	USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	61
1.1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	61
1.2.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	61
1.2.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	61
1.2.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	61
1.3.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	62
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	62
2.1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	62
2.1.1.	EMPRISE AU SOL	62
2.1.2.	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	62
2.1.3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES	62
2.1.4.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	62
2.1.5.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	63
2.2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	63
2.2.1.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	63
2.2.2.	CLOTURES.....	63
2.2.3.	OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	63
2.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	63
2.4.	STATIONNEMENT	64
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	64
3.1.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	64
3.1.1.	ACCES	64
3.1.2.	VOIRIE	64
3.2.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	64
3.2.1.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	64
3.2.2.	ASSAINISSEMENT	64
3.2.3.	DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION	67
3.2.4.	OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	67
	LEXIQUE	68
1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	69
2.	DEFINITIONS ET SCHEMAS EXPLICATIFS	72
2.1.	ANNEXES ET EXTENSIONS	72

2.2.	ACCES ET VOIRIE	73
2.3.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	73
2.4.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	74
2.5.	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	75
2.6.	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	77
2.7.	CLOTURES	78
2.8.	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	80
3.	LISTE DES ESSENCES LOCALES AUTORISEES	80

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

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

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

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

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

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

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

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1,

dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

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

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

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

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

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

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

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

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération

intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les documents graphiques font également apparaître :

✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.

✓ **Les risques** recensés sur le territoire,

- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées ou soumises au règlement sanitaire départemental connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les chemins et accès à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

RAPPELS

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité,
- Le risque d'inondation par remontée de nappe,
- Le risque d'inondation et coulées de boues (Zones inondées constatées) par ruissellement et accumulation,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre,
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le PPRi de la Lawe, prescrit le 7 août 2015.
- La présence potentielle d'un risque d'effondrement de cavité

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

La zone U qui correspond au tissu urbain traditionnel mixte, et un secteur Uj, réservé aux fonds de jardins.

Rappel :

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. La zone est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa moyen à fort) et par des zones d'inondation constatées. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. La zone est également concernée par le PPRi de la Lawe. Il convient de respecter les prescriptions réglementaires qu'implique la servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés (linéaires végétalisés, cours d'eau et fossés) au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et des éléments de patrimoine urbain préservés au titre de l'article L.151-19.

Elle comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme. Cet article précise que le règlement peut : « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ;* ».

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	-
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	-
	Entrepôt	
	Bureau	x
	Centre de congrès et d'exposition	

En secteur Uj, ne sont autorisés que les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure à 4m.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone :

- 1) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 2) Les établissements à usage d'activité industrielle.
- 3) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 4) L'ouverture de toute carrière.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting.

6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

-A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées au 1.2.2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions du 2.3.

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

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

Pour les cours d'eau et fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

En secteur Uj, toute construction, installation ou occupation du sol en dehors de celles autorisées sous conditions au chapitre 1.2.2.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sauf en secteur Uj, sont admises les constructions et installations à usage de commerces ou de services, et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Sauf en secteur Uj, les extensions des bâtiments agricoles existants au moment de l'approbation du PLU, à condition qu'ils s'implantent sur la même unité foncière et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50% de celle du bâtiment principal.

Dans les secteurs de nappe sub-affleurante et de zones d'inondations constatées, les caves et sous-sols sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation et situés en dehors du zonage PPRI, à défaut d'étude topographique démontrant que la construction projetée peut s'affranchir des règles de réhausse édictées tout en garantissant la sécurité des personnes et des biens au regard du risque inondation, les constructions, en dehors des extensions et abris de jardin, doivent présenter une réhausse de 50cm de leur premier plancher par rapport au sol naturel.

En secteur couvert par le PPRI, les règles de réhausse prévues par ce dernier s'imposent.

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

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

- Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- Est autorisée la démolition de parties d'un bâtiment à conserver, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

En secteur Uj : seules sont autorisées les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure à 4m.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1+combles d'une hauteur absolue au faitage de 9 mètres mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

La hauteur absolue des constructions ou installations à usage agricole est limitée à 12 mètres par rapport au terrain naturel avant aménagement.

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

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

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

- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie qui comporte l'accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum d'un mètre par rapport à cette limite.

B. Règles d'implantation

L'implantation des constructions se fera :

- soit à la limite d'emprise de la voie,
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul de minimum 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

De plus, les constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite d'emprise des sections de cours d'eau busés ou recouverts,
- avec un recul minimum de 6m par rapport au haut de berge des cours d'eau non busés,
- avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite d'emprise des fossés.

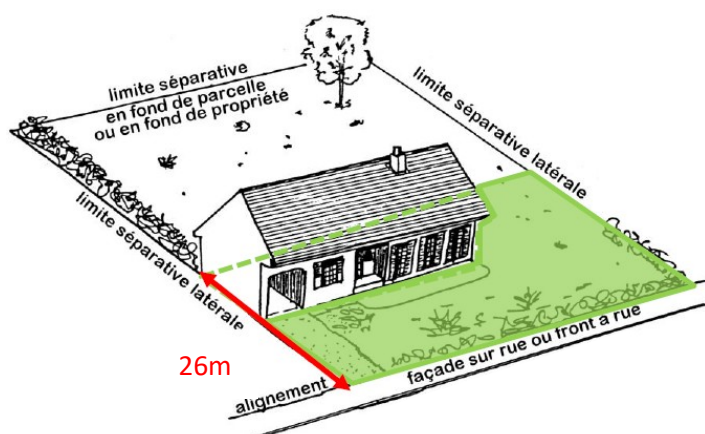
2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum d'un mètre par rapport à cette limite.

B. Règles d'implantation

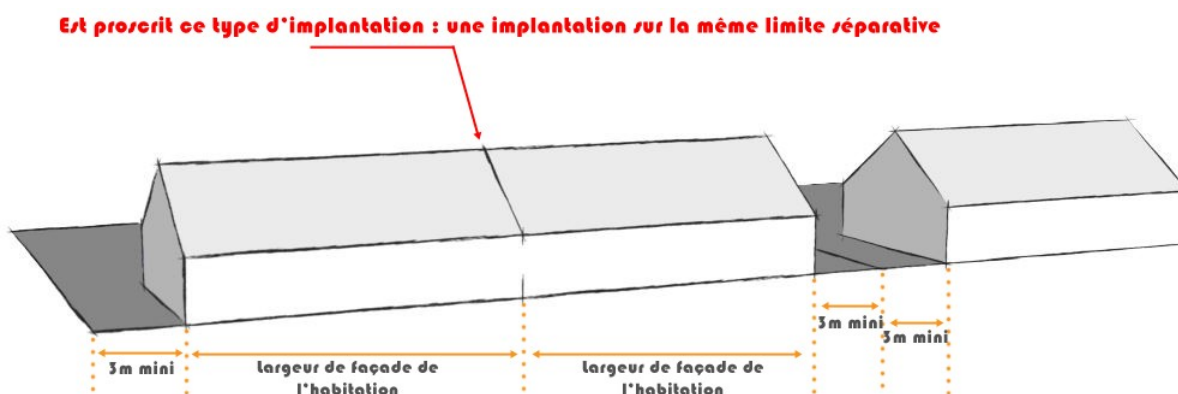
- 1) La construction de bâtiment contigu à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 26 mètres mesurés à partir de l'alignement.



 Bande à l'intérieur de laquelle l'implantation en limite séparative est autorisée.

- 2) Au-delà de cette bande de 26 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, sur le terrain voisin, une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- 3) Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus proche de la limite séparative d'un bâtiment, avec un minimum de 3 m. Les annexes (abri de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² pourront s'implanter à au moins 1 mètre de la limite séparative.

Dans le secteur Uj, l'implantation des constructions devra se faire soit sur la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre.



2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions ou installations non accolées doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 3m.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).
- L'utilisation en couverture de matériaux en façade ondulés opaques ou translucides, sauf pour les constructions annexes non visibles du domaine public.
- Les couleurs vives et/ou brillantes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

2.2.2. Clôtures

A. Principes généraux

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat.

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

B. Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut (les brises-vues sont interdits).

Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Cette obligation ne s'applique pas aux parties pleines de moins de 20cm de haut et surmontées d'un grillage, qui visent à éviter le passage entre les parcelles de végétation ou d'animaux (exemples ci-contre).



La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, dont 0,80 mètre maximum pour la partie pleine (mur bahut).

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

Les clôtures implantées sur les parcelles dans une marge de 5m depuis l'angle des voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

C. Clôtures implantées sur les limites séparatives

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,2 mètres.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres de constructions, voirie, espace de stationnement ou terrasse doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute construction favorisant l'infiltration des eaux. 30% de la parcelle doit rester perméable.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 :

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, elles doivent être remplacées par des essences végétales équivalentes.

2.4. Stationnement

A. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

B. Nombre de place de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement sur la parcelle et par logement est exigée. Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, en construction d'habitation.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 3 logements (pour les opérations d'ensemble).

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est imposé.

Les places de stationnement pourront être situées sur une autre parcelle que celle liée à l'activité dans un périmètre de 100m.

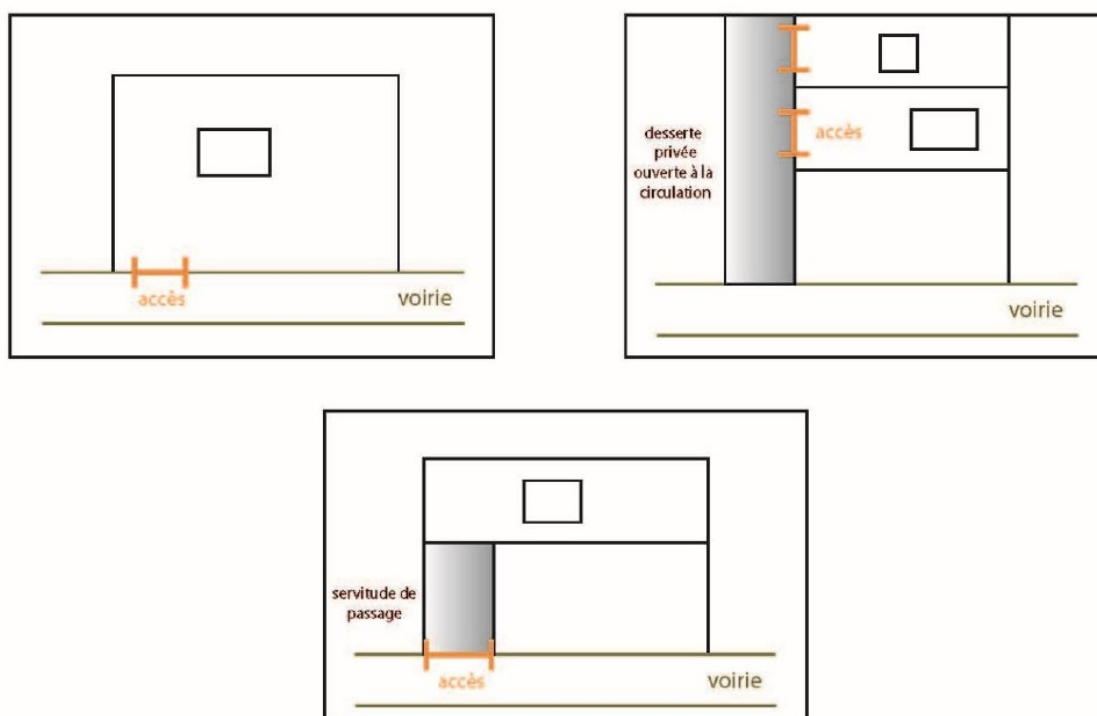
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCÈS

A. Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



B. Configuration :

- Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte.
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- L'accès sur fond servant doit présenter une largeur d'au moins 3,5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.

e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.
- 2) Les voies en impasse à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

De plus, la chaussée doit avoir une largeur minimale de 5m et l'aire de retournement doit répondre aux contraintes techniques du service « collecte des déchets », si le pétitionnaire souhaite une collecte en porte à porte. Dans le cas contraire, le pétitionnaire devra prévoir une aire de présentation aux abords de la voirie existante pour présenter les bacs les jours et créneaux horaires de collecte, à charge pour les résidents de présenter les bacs.
- 3) Les chaussées drainantes sont recommandées pour favoriser l'écoulement des eaux pluviales et limiter les risques d'inondation.
- 4) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique. Cette règle ne s'applique pas s'il y a des dispositifs d'apports volontaires.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

Eaux usées domestiques :

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

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

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

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

maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en oeuvre sera alors de 4,5 m³ pour 100 m² de superficie artificialisée créée.

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

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

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

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

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

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

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

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

1) les eaux de pluies ne peuvent ni être infiltrées, ni rejetées vers un exutoire naturel, au vu de l'étude de perméabilité fournie par le propriétaire au moment de la demande de raccordement,

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

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

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

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine affectée aux activités économiques de types industrielles ou artisanales.

Risques :

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. La zone est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe (aléa moyen à fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est également concernée par le PPRi de la Lawe. Il convient de respecter les prescriptions réglementaires qu'implique la servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Enfin, un porté à connaissance des phénomènes dangereux est applicable concernant la société Duranel. Les dispositions de ce porté à connaissance seront à prendre en compte, notamment les règles de distances.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés (linéaires végétalisés, cours d'eau et fossés) au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Dans le secteur UE, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des constructions et installations appartenant aux destinations ou sous-destinations détaillées dans le chapitre 1.1, sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning,

Sont interdits à moins qu'ils ne respectent les prescriptions fixées à l'article I.2.1 :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,

- Les établissements d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes s'ils sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités ou usages autorisés dans cette zone.

L'extension d'industrie existante au moment de l'approbation du PLU dans la mesure où elle ne génère pas d'aggravation des nuisances.

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

En secteur couvert par le PPRI, les règles de réhausse prévues par ce dernier s'imposent.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au faîtage hors ouvrages extérieurs. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

B. Règles d'implantation

Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie au moins égal à 6 mètres.

De plus, les constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite d'emprise des sections de cours d'eau busés ou recouverts,
- avec un recul minimum de 6m par rapport au haut de berge des cours d'eau non busés,
- avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite d'emprise des fossés.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus proche de la limite séparative de bâtiment, avec un minimum de 3 m.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 3 mètres.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les couleurs vives et/ou brillantes.

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

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

2.2.2. CLOTURES

A. Principes généraux :

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat.

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

B. Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut (les brises-vues sont interdits). Le mur bahut sera édifié

en harmonie avec la construction principale. Cette obligation ne s'applique pas aux parties pleines de moins de 20cm de haut et surmontées d'un grillage, qui visent à éviter le passage entre les parcelles de végétation ou d'animaux (exemples ci-contre).



La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,2 mètres, dont 0,80 mètre maximum pour la partie pleine (mur bahut).

Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

Les clôtures implantées sur les parcelles dans une marge de 5m depuis l'angle des voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie non doublés de haies végétales afin de garantir une bonne visibilité aux intersections.

C. Clôtures implantées sur les limites séparatives

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,2 mètres. Les portails et portillons peuvent être réalisés en tout ou partie en plein dans la limite de la hauteur de la clôture existante ou en projet.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres de constructions (hors voirie, espace de stationnement ou terrasse) doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert.

Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 :

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, elles doivent être remplacées par des essences végétales équivalentes.

2.4. Stationnement

A. Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

- Véhicules utilitaires :

Les aires de stationnement ne pourront être implantées dans les marges de reculement situées en bordure des voies. Elles seront localisées le long des façades latérales ou postérieures des bâtiments.

- Véhicules du personnel et des visiteurs :

Les parcs de stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs pourront être implantés dans les marges de reculement le long des voies.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

B. Nombre de place de stationnement :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement sur la parcelle et par logement sont exigées.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est imposé.

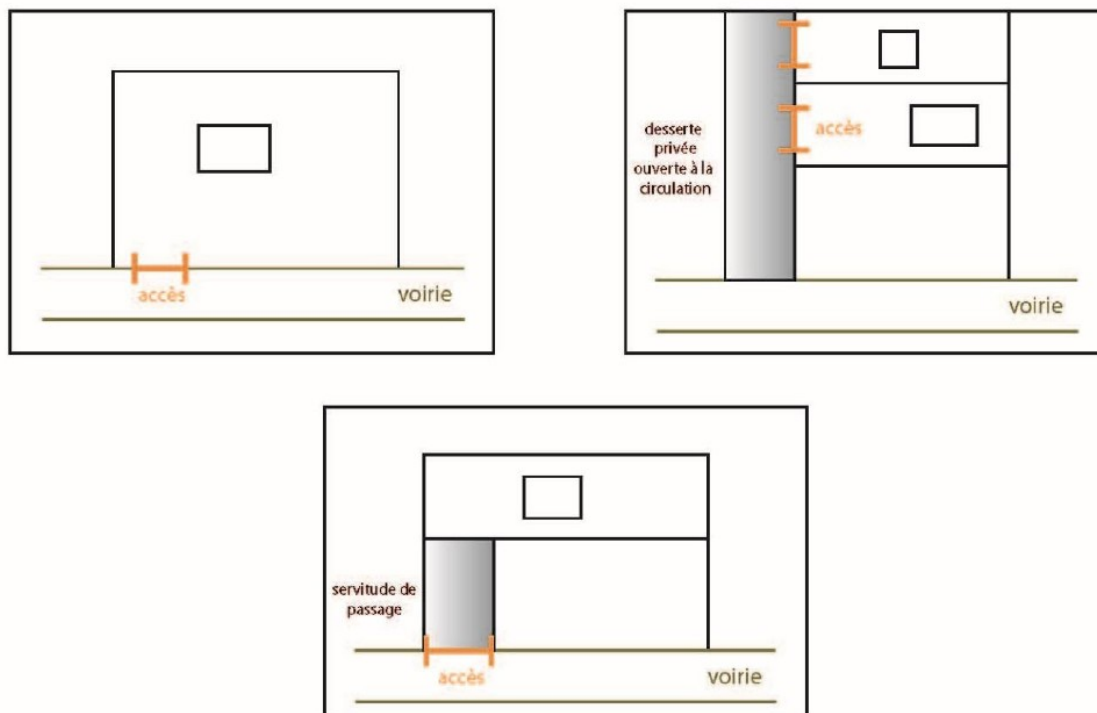
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



2) Configuration :

- Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- L'accès sur fond servant doit présenter une largeur d'au moins 4 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

Eaux usées domestiques :

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

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

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

- le réseau d'eau pluviale sans autorisation du service assainissement,
- le réseau d'eaux usées unitaire sans autorisation du service assainissement,
- le réseau d'eaux usées séparatif,

-un dispositif d'assainissement non collectif.

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

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

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

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

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera de 24 h pour une pluie vicennale et de 48h en cas de 2 pluies vicennales. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en oeuvre sera alors de 4,5 m³ pour 100 m² de superficie artificialisée créée.

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

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

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

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

- les caractéristiques du réseau récepteur ne permettent pas d'assurer le service de façon satisfaisante,
 - la demande n'est pas conforme aux prescriptions techniques définies par le service Assainissement
- Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est à éviter dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

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

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future affectée aux activités économiques. Elle correspond à la zone d'extension de la zone d'activité économique. Elle peut être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble ou au fur à mesure de la réalisation des réseaux.

Risques :

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

Outils règlementaires :

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Dans la zone 1AUE, sont autorisés :

Destination	Sous-destination	Sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	-
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus des constructions et installations appartenant aux destinations ou sous-destinations détaillées dans le chapitre 1.1, sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning.

Sont interdits à moins qu'ils ne respectent les prescriptions fixées à l'article I.2.1 :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,

- Les établissements d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes s'ils sont nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités ou usages autorisés dans cette zone.

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

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

20% minimum de la surface de l'unité foncière devront être perméables.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurés au faîtage hors ouvrages extérieurs. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

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

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

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

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

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

B. Règles d'implantation

Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie au moins égal à 6 mètres.

De plus, les constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite d'emprise des sections de cours d'eau busés ou recouverts,
- avec un recul minimum de 6m par rapport au haut de berge des cours d'eau non busés,
- avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite d'emprise des fossés.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités :

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

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Règles d'implantation :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus proche de la limite séparative d'un bâtiment, avec un minimum de 3 m.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être de 3m minimum.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les couleurs vives et ou brillantes.

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

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

2.2.2. CLOTURES

1) Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des 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.

2) Sur les limites séparatives latérales et de fonds de parcelle des lots, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par une haie végétale ;
- Soit par un grillage ou un barreaudage (grille à barreau).

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les terrains situés à l'intérieur des marges de reculement et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être traités en espaces verts sur la totalité de leur linéaire sur voie à l'exception des accès, soit par plantation de la marge de reculement, soit par clôtures végétales.

Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute construction favorisant l'infiltration des eaux.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel.

2.4. Stationnement

A. Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

B. Nombre de place de stationnement :

Pour une nouvelle habitation, au moins 2 places par logement est à créer.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service est imposé.

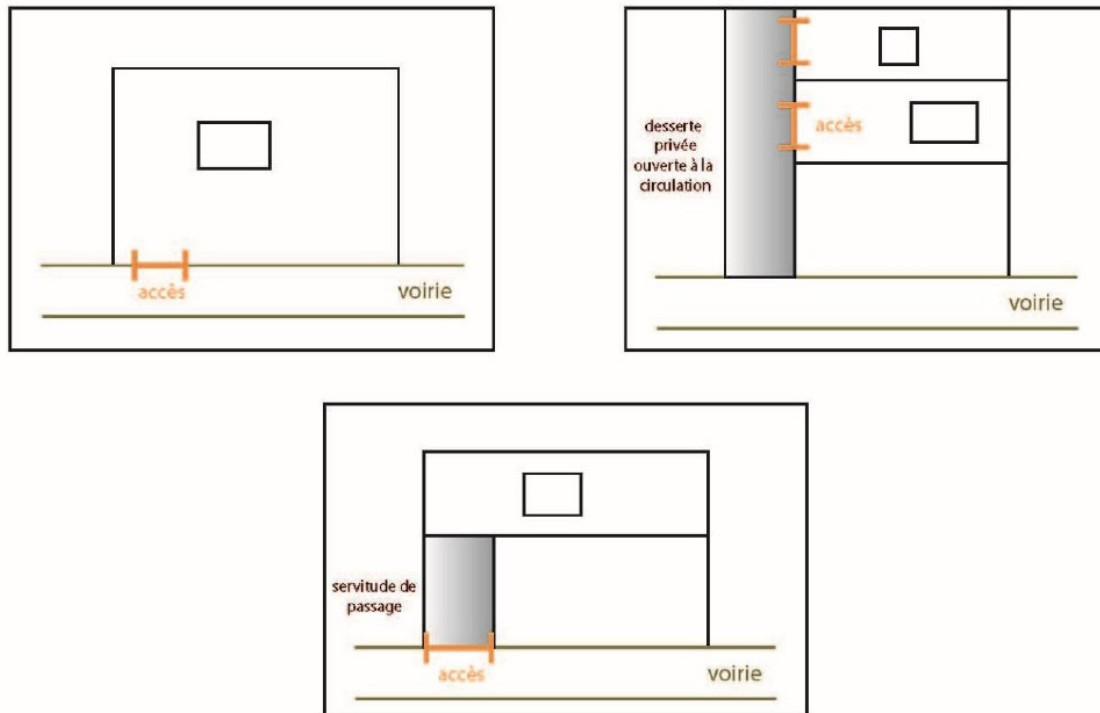
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



2) Configuration :

- Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte.
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies adaptées aux besoins de la construction projetée.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution

d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

Eaux usées domestiques :

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

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

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera de 24 h pour une pluie vicennale et de 48h en cas de 2 pluies vicennales. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en oeuvre sera alors de 4,5 m³ pour 100 m² de superficie artificialisée créée.

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

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

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

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

- les caractéristiques du réseau récepteur ne permettent pas d'assurer le service de façon satisfaisante,
 - la demande n'est pas conforme aux prescriptions techniques définies par le service Assainissement
- Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est à éviter dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

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

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone dédiée au développement de l'activité agricole. N'y sont autorisés que les occupations ou d'utilisations du sol liées à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone comprend un secteur :

- Un secteur Ae : il s'agit d'un secteur de la zone agricole qui correspond aux activités économiques isolées dans la plaine agricole.

Risques :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone agricole est concernée par un risque inondation par remontée de nappe, par accumulation ou par ruissellement.

La zone est également concernée par le PPRi de la Lawe. Il convient de respecter les prescriptions réglementaires qu'implique la servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés), et des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

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

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Sous conditions</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	-
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	x
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier et touristique	x
	Cinéma	=
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	=
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	x
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	=
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	=
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

En sus, dans le secteur Ae sont autorisés :

- les extensions et annexes des habitations existantes sous conditions énoncées en 1.2.2;
- les commerces et activités de service ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation du sol est interdite, en dehors de celles autorisées sous conditions dans la partie 1.2.2.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

À moins qu'ils ne respectent les conditions édictées au 1.2.2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

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

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

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sur toute la zone A, sont admis :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

- La création, l'extension, les annexes et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

- Les constructions à usage d'habitation si le fonctionnement de l'activité agricole nécessite la présence permanente de l'exploitant et à condition qu'elles soient implantées à moins de 50m mètres du corps de ferme. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.

- L'extension et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et en respectant une surface maximum de 20m² d'emprise au sol, que leur hauteur ne dépasse pas celle du bâtiment principal et qu'elles s'implantent sur la même unité foncière et à moins de 25m du bâtiment principal. Le nombre d'annexes ne doit pas excéder 2 par unité foncière.

2. Les constructions et installations réputées agricoles au sens de l'article L.311-1 du code rural et nécessaires à l'activité agricole, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris pour les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention, retenue collinaire, zone d'expansion de crue ou autres dispositifs destinés à lutter contre les inondations).

5. Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutres (les constructions en limite des zones U et UE doivent respecter les règles des clôtures de ces zones).

En sus, dans le secteur Ae :

- 1) Les bâtiments liés à l'activité économique existante sur la zone : extension et annexes. Les travaux de rénovation, réfection, adaptation sont également autorisés. Les extensions sont admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant, de même que les annexes. Elles sont limitées à deux annexes et deux extensions en plus de l'existant et doivent être réalisées sur la même unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

- 2) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU, si elles s'implantent sur la même unité foncière, que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m². Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation et situés en dehors du zonage PPRI, à défaut d'étude topographique démontrant que la construction projetée peut s'affranchir des règles de réhausse édictées tout en garantissant la sécurité des personnes et des biens au regard du risque inondation, les constructions, en dehors des extensions et abris de jardin, doivent présenter une réhausse de 50cm de leur premier plancher par rapport au sol naturel.

En secteur couvert par le PPRI, les règles de réhausse prévues par ce dernier s'imposent.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ae :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions et annexes sont admises dans une limite de 20m² d'emprise au sol.

Pour les bâtiments liés à l'activité économique, les extensions sont admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâti existant, de même que les annexes.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1+combles d'une hauteur absolue au faîtage de 9 mètres mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

La hauteur absolue des constructions ou installations à usage agricole est limitée à 15 mètres par rapport au terrain naturel avant aménagement.

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

En sus, dans le secteur Ae :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1+combles d'une hauteur absolue au faitage de 9 mètres mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 4 mètres. La hauteur des extensions et des annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 4) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité pourront s'implanter soit à l'alignement ou la limite d'emprise, soit avec un recul d'un mètre minimum par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise.

B. Règles d'application :

- 1) Les constructions agricoles devront s'implanter avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la façade comportant l'entrée du bâtiment. Les autres façades seront implantées à 10 mètres par rapport à une Route Départementale et 5 mètres par rapport aux autres voies.
- 2) Les constructions à usage d'habitation pourront s'implanter avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- 3) Dans le cas de la proximité d'un cours d'eau ou fossé, tout point du bâtiment principal doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à celui-ci.

De plus, les constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite d'emprise des sections de cours d'eau busés ou recouverts,
- avec un recul minimum de 6m par rapport au haut de berge des cours d'eau non busés,
- avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite d'emprise des fossés.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

2) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul.

3) Les constructions et installations, (hormis les constructions à usage d'habitation) devront être implantées à au moins 15 mètres des limites des zones U, UE et 1AUE et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation existants à l'approbation du PLU.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 3m.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. Ces matériaux seront recouverts de bardage pré-peint ou d'enduits peints ;
- Les couleurs vives et ou brillantes ;

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

2.2.2. CLOTURES

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

Les clôtures doivent être soit :

- végétalisées (l'essence doit être choisie parmi les essences végétales locales), doublées ou non d'un grillage de couleur verte ou foncée ;
- constituées d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,2m.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées, cultivées, enherbées ou traitées en espace vert.

L'intégration paysagère des éléments techniques devra être soignée par des traitements paysagers ou des matériaux adaptés.

Les nouvelles constructions dans la plaine agricole doivent être accompagnées d'un traitement ayant vocation à limiter leur impact visuel dans le paysage (par un traitement végétalisé ou par le choix de matériaux de façade adaptés notamment).

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 :

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, elles doivent être remplacées par des essences végétales équivalentes.

2.4. Stationnement

A. Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

B. Règles applicables

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement automobile par logement.

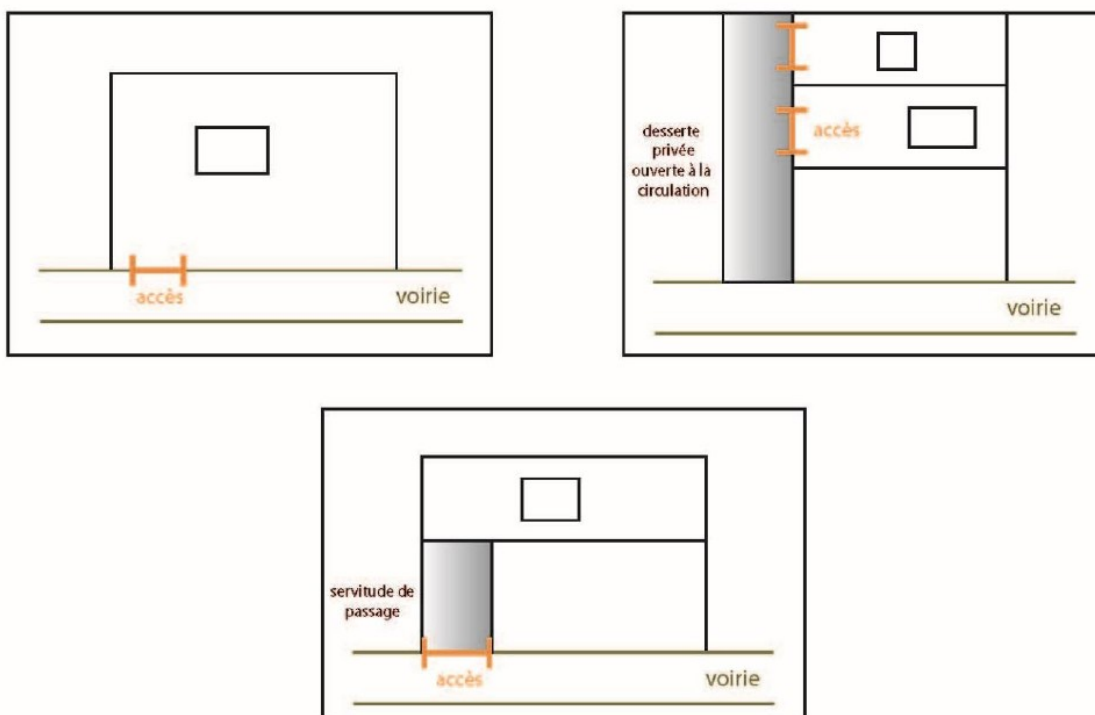
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

A. Définition :

L'accès est l'espace donnant sur la voie par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



B. Configuration :

- Les accès doivent être configurés de manière à permettre l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte.
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- L'accès sur fond servant doit présenter une largeur d'au moins 3,5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.
- Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

Néant.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

Eaux usées domestiques :

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

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

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

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera de 24 h pour une pluie vicennale et de 48h en cas de 2 pluies vicennales. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en oeuvre sera alors de 4,5 m³ pour 100 m² de superficie artificialisée créée.

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

Cet article concerne uniquement le 3ème mode de gestion des eaux pluviales décrit ci-dessus.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration ou le stockage et la restitution des eaux, afin d'éviter la saturation des réseaux publics.

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

- les caractéristiques du réseau récepteur ne permettent pas d'assurer le service de façon satisfaisante,
 - la demande n'est pas conforme aux prescriptions techniques définies par le service Assainissement
- Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est à éviter dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

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

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

La zone comprend un secteur :

- NI, qui correspond à des activités de loisirs en plein air, et plus particulièrement au périmètre du stand de tir.

Risques :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone naturelle est concernée par un risque inondation par remontée de nappe, par accumulation ou par ruissellement.

La zone est également concernée par le PPRi de la Lawe. Il convient de respecter les prescriptions réglementaires qu'implique la servitude d'utilité publique, annexée au PLU.

Elle est en partie couverte par des zones à dominante humide du SDAGE

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés, des linéaires végétalisés et espaces boisés).

Elle comprend des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Elle comprend également des chemins protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

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

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

Seuls les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés.

En sus, dans le secteur NI, sont autorisés :

- Les équipements sportifs.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou occupation du sol est interdite, en dehors de celles autorisées sous conditions dans la partie 1.2.2.

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du CU :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées au 1.2.2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

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

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

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Pour les boisements et linéaires végétalisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de la partie 2.2.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions, installations et aménagement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris pour les ouvrages hydrauliques (noue, bassin de rétention, retenue collinaire, zone d'expansion de crue ou autre dispositifs destinés à lutter contre les inondations.

- 3) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre ou végétalisées.

En secteur couvert par le PPRI, les règles de réhausse prévues par ce dernier s'imposent.

En sus, dans le secteur NI :

Les constructions et installations (équipements à caractère sportif, touristique et de loisirs) à condition que :

- elles ne compromettent pas la qualité paysagère en environnementale du site,
- leur emprise au sol ne soit pas supérieure à 30 m².

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales, ainsi que pour des raisons liées à de la sécurité publique ou salubrité publique.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Néant.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur NI :

La hauteur maximale des constructions et installations est de 6 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite d'emprise des sections de cours d'eau busés ou recouverts,
- avec un recul minimum de 6m par rapport au haut de berge des cours d'eau non busés,
- avec un recul minimum de 2m par rapport à la limite d'emprise des fossés.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

Dans le secteur NI :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque béton ...).

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés en application de l'article L.151-19 du CU :

L'aspect d'origine des éléments de patrimoine protégé doit être respecté.

2.2.2. CLOTURES

Les clôtures doivent être composées de grillage, de couleur verte ou foncée, et /ou de haies végétales d'essence(s) locale(s), doublées ou non d'un grillage de couleur verte ou foncée.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel.

Pour les éléments de patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 :

Les plantations existantes doivent être maintenues, sauf si elles menacent la sécurité ou la salubrité publique. Dans ce cas, elles doivent être remplacées par des essences végétales équivalentes.

2.4. Stationnement

Néant.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

Néant.

3.1.2. VOIRIE

Néant.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Le service assainissement de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Pour la création ou la modification du système d'assainissement d'un immeuble, l'accord du service Assainissement est obligatoire.

Eaux usées domestiques :

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les immeubles nécessitant un rejet d'eaux usées. Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Dans tous les cas, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay, Artois Lys Romane.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à

la réglementation en vigueur. Les prescriptions techniques sont mentionnées dans le règlement d'assainissement non collectif.

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

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera de 24 h pour une pluie vicennale et de 48h en cas de 2 pluies vicennales. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée

créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en oeuvre sera alors de 4,5 m³ pour 100 m² de superficie artificialisée créée.

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

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

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

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

- les caractéristiques du réseau récepteur ne permettent pas d'assurer le service de façon satisfaisante,
 - la demande n'est pas conforme aux prescriptions techniques définies par le service Assainissement
- Le déversement d'eaux pluviales sur la voie publique est à éviter dès lors qu'il existe un réseau d'eaux pluviales.

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

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

- 1) les eaux de pluies ne peuvent ni être infiltrées, ni rejetées vers un exutoire naturel, au vu de l'étude de perméabilité fournie par le propriétaire au moment de la demande de raccordement,
- 2) un stockage dimensionné à minima sur la base d'une pluie vicennale est mis en place pour reprendre l'ensemble des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées,
- 3) le rejet des eaux de pluie est limité à 2 l/s/ha (2 l/s si inférieur à l'hectare),
- 4) le rejet des eaux traitées doit respecter les normes de rejet de la réglementation en vigueur
- 5) le commencement des travaux de l'installation intérieure devra être signalé au Service Public d'Assainissement,
- 6) le raccordement sur le regard de façade se fera :
 - prioritairement par raccordement sur la réservation ;

- exceptionnellement avec accord du service Assainissement par un carottage unique muni d'un joint d'étanchéité.
 - de manière parfaitement étanche.
- 7) le propriétaire est tenu de veiller au bon fonctionnement et au nettoyage périodique de l'installation de son immeuble.

L'acceptation par le Service d'Assainissement induit la délivrance de l'autorisation de raccordement, assortie des prescriptions techniques de réalisation.
La création du raccordement est définie selon les modalités délibérées lors du conseil communautaire.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

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

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

LEXIQUE

La table de concordance ci-contre permet de faire le lien entre les articles du règlement dans sa trame « classique », et la structure de la nouvelle nomenclature.

Nouvelle nomenclature		Articles de la trame « classique »
I. Usage des sols et destination des constructions		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
III. Equipements et réseaux		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

1. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction «exploitation agricole et forestière» prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination «exploitation agricole» recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination «exploitation forestière» recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction «habitation» prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction «commerce et activité de service» prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

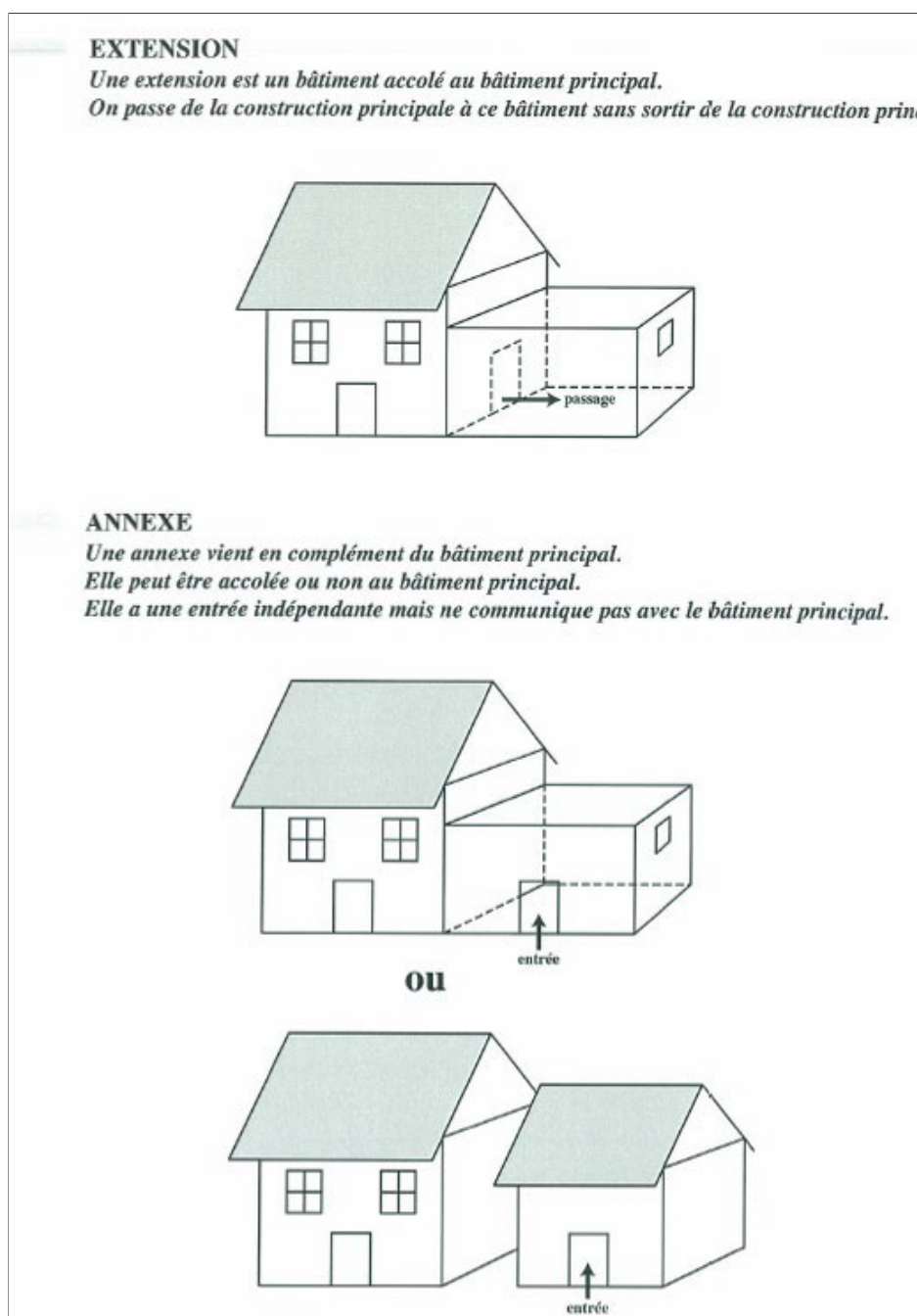
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

2. Définitions et schémas explicatifs

2.1. Annexes et extensions

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).



2.2. Accès et voirie

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

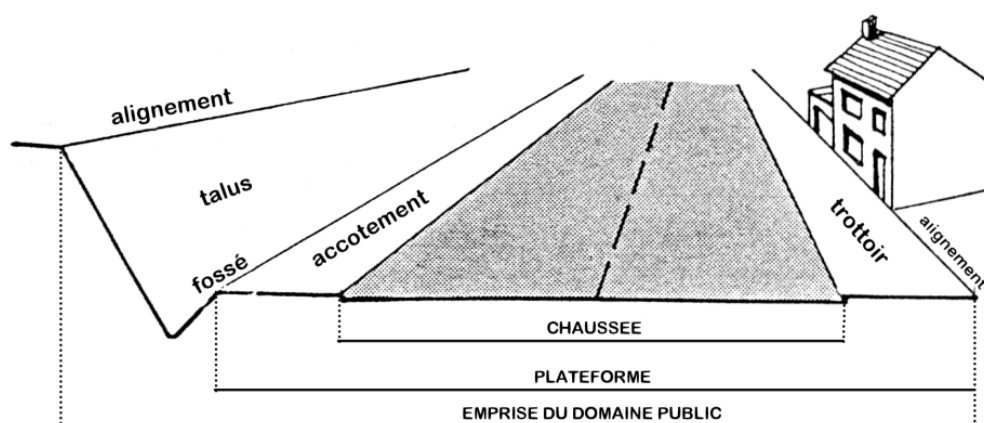
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

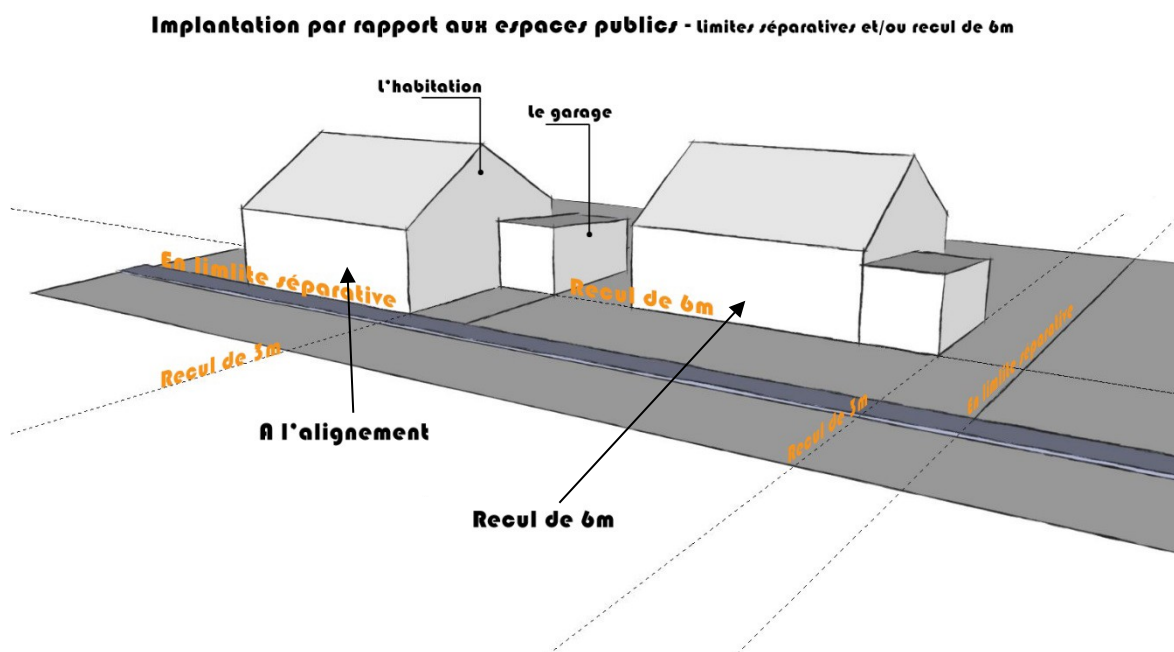
Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite

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

Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Illustration : implantation à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.



2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

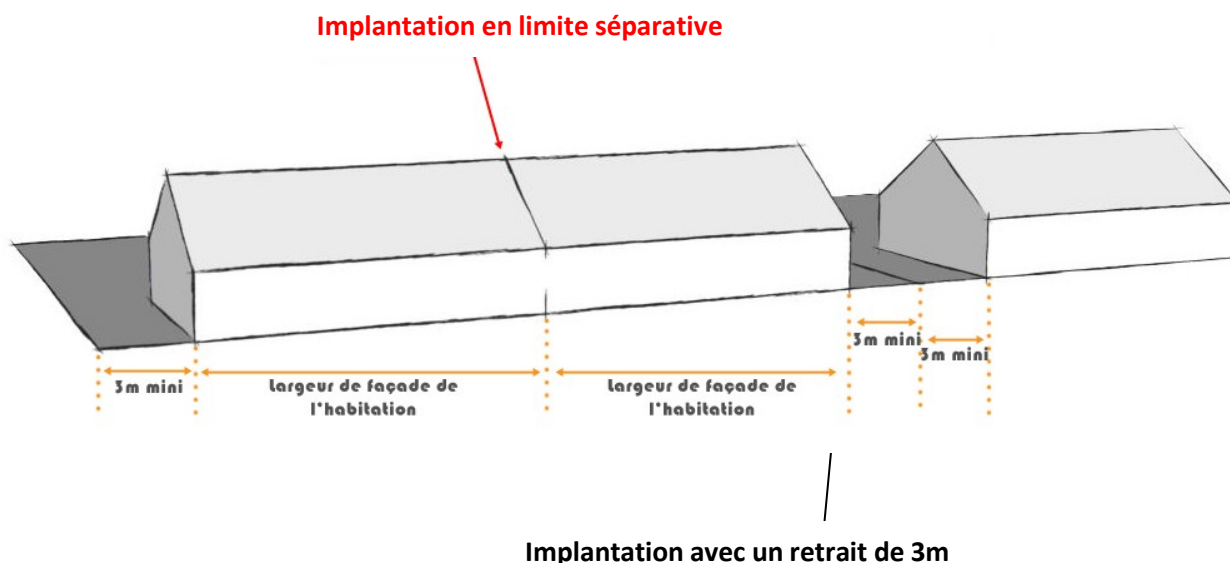
Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

Retrait ou marge d'isolement : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Unité foncière : une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



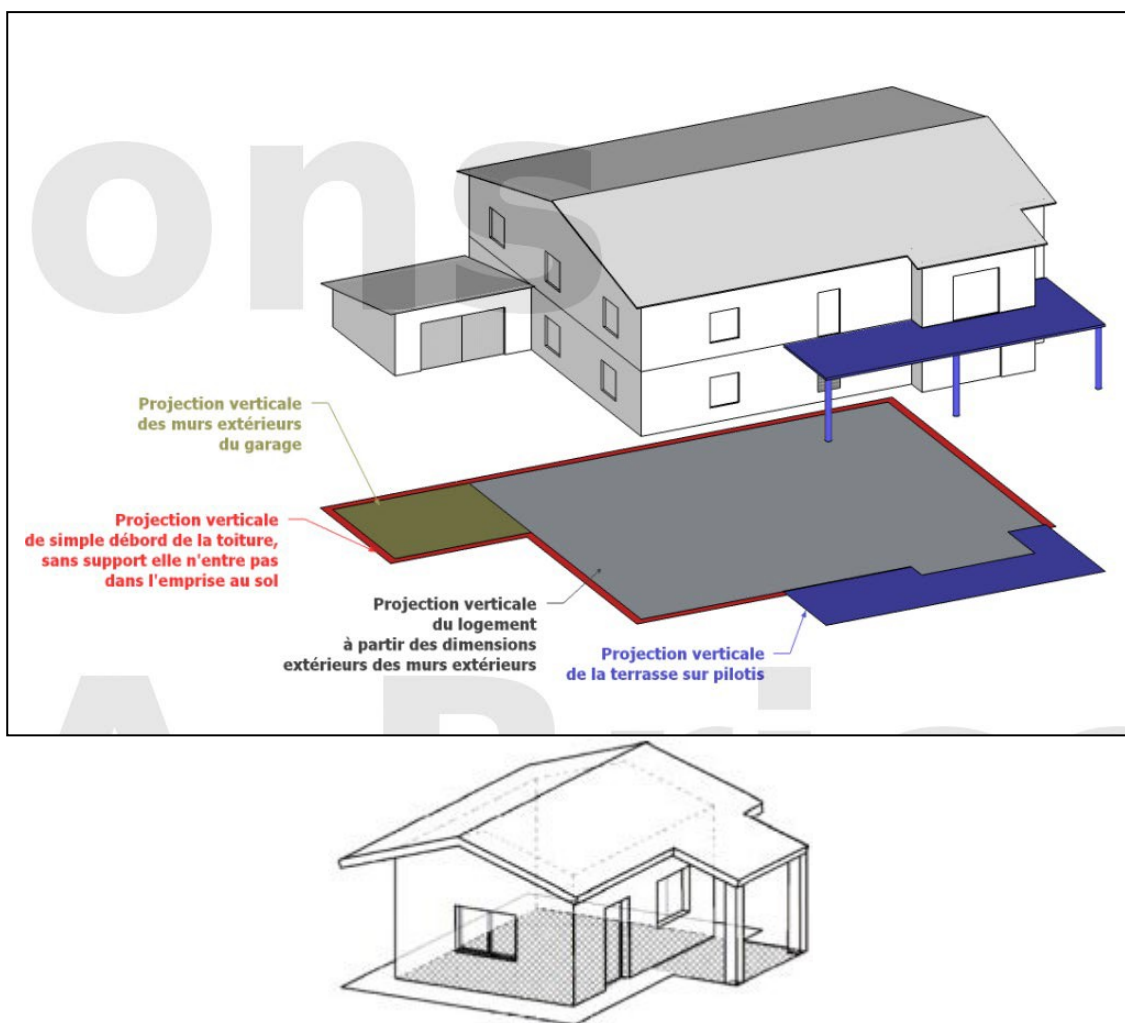
2.5. Emprise au sol des constructions

Emprise au sol : L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l’emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l’embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l’inverse, l’emprise au sol comprend notamment :

- L’épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d’accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.



2.6. Hauteur maximale des constructions

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :

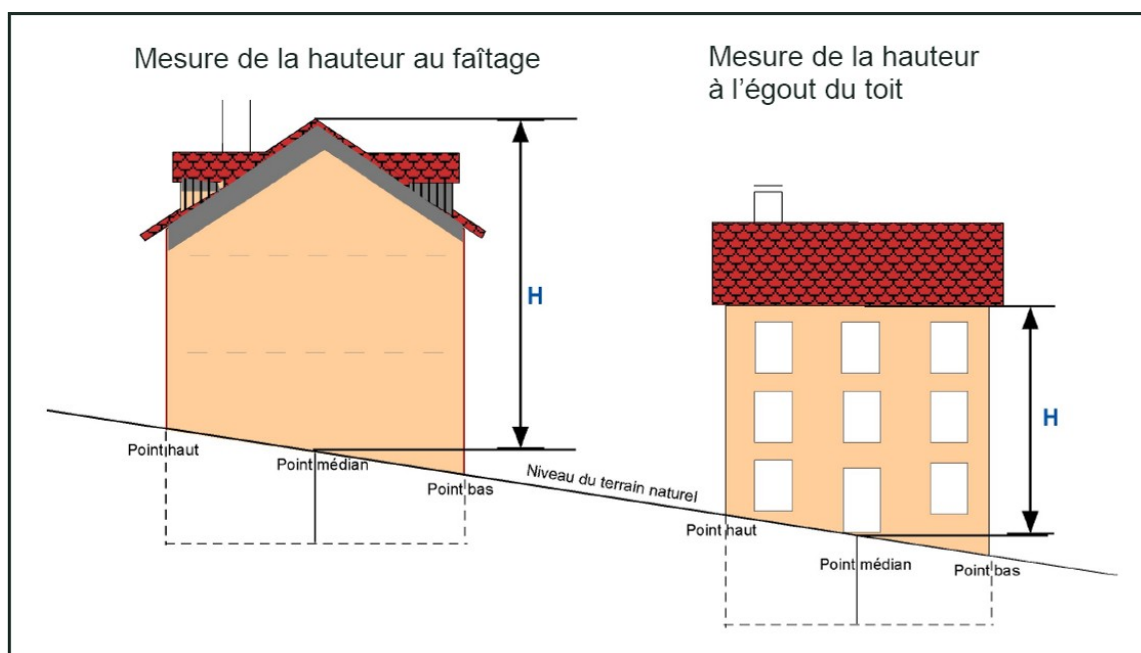
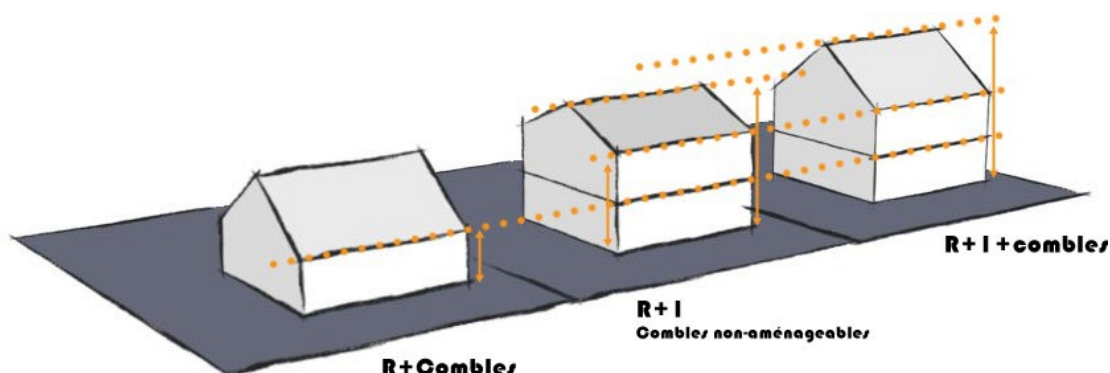
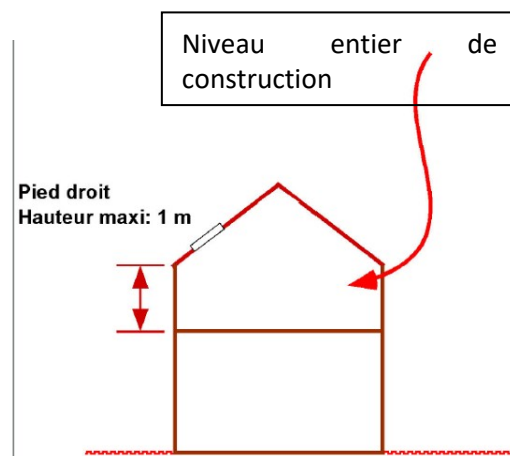
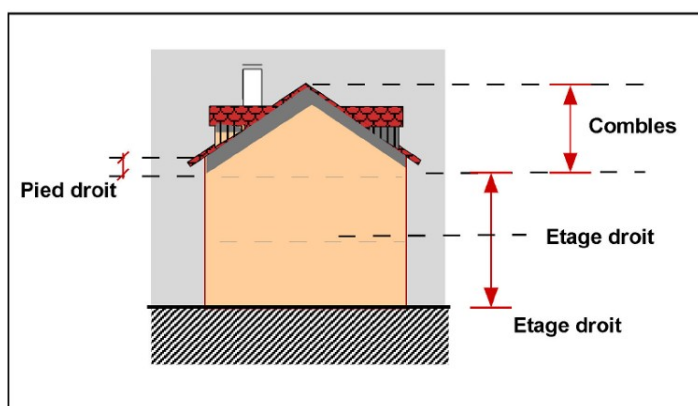


Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :

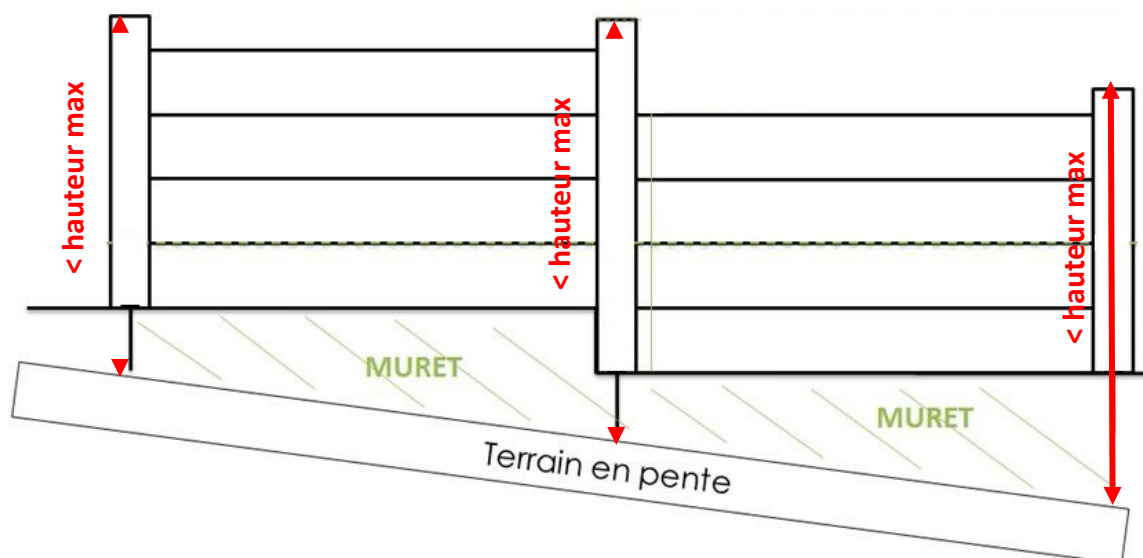


Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

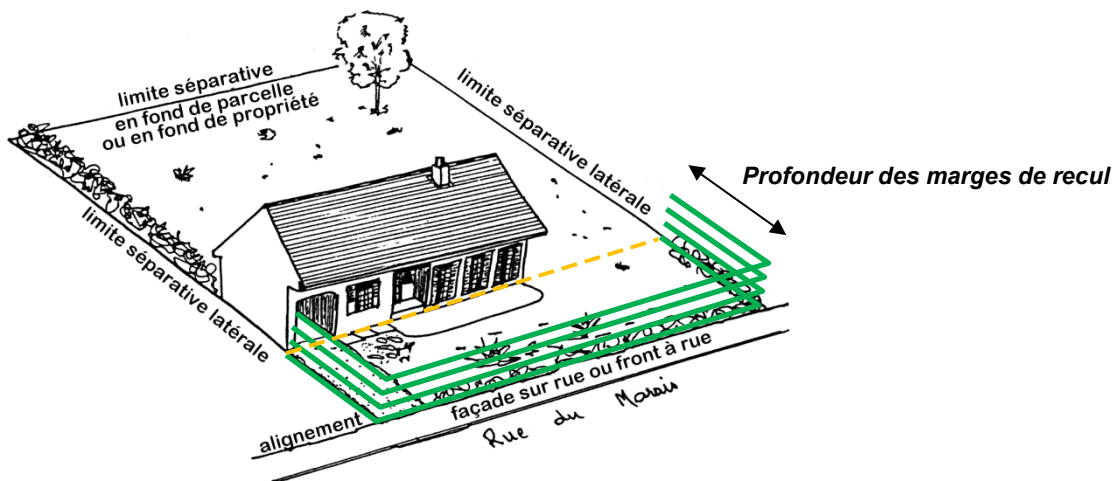


2.7. Clôtures

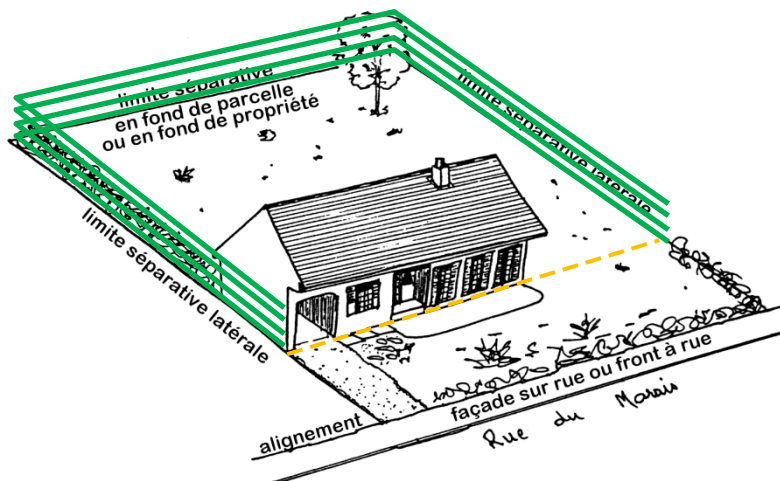
Exemple de calcul de la hauteur d'une clôture en « escaliers » :



Clôtures implantées en front à rue et sur la profondeur des marges de recul :



Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :



2.8. Espaces libres et plantations

Arbre de haute tige : un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Bosquet : « *Petit îlot d'arbres et/ou d'arbustes, d'une superficie au moins égale à 5m²* ».

Espace libre : surface de terrain non occupée par les constructions, voirie, espaces de stationnement ou terrasse.

3. Liste des essences locales autorisées

Arbre :

Orme champêtre
 Aulne glutineux
 Saule blanc **4.**
 Peuplier Grisard
 Aulne blanc
 Prunier à grappes
 Peuplier hybride
 Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)
 Charme (carpinusbetulus) **1.**
 Tilleul à petites feuilles (Tiliacordata) **5.**
 Tilleul à grandes feuilles (Tiliaplatyphyllos)
 Chêne pédonculé (Ouercusrobur)
 Chêne sessile (Ouercuspetrea)
 Erable champêtre (Acer campestre)
 Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
 Merisier (Prunus avium)
 Noyer commun (Juglansregia)
 Peuplier tremble (Populustremula) **2.3.**
 Sorbier blanc
 Sorbier des oiseleurs
 Nerprun
 Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
 Cornouiller sanguin
 Prunellier
 Sureau Noir
 Viorne obier Aubépine
 Eglantier Ronce
 Groseillier Lierre
 Clématite sauvage **6.**
 Sureau à grappes
 Robinier faux acacias

Sureau à grappes Bourdaine
Viorne mancienne
Viorne orbier



1. Charme (carpinusbetulus)



2. Peuplier tremble (Populustremula)



3. Peuplier tremble (Populustremula)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) **7.**

Houx

Buis (*Buxus sempervirens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aquatilis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes albidus*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimachie (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hostalancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite en haie mais il est toléré en arbre isolé (épicéa, pins...).

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux