

Plan Local d'Urbanisme de la commune de LAPUGNOY



Plu approuvé le

29/01/2008

Révision allégée approuvé le

18/12/2019



Commune de Lapugnoy



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay

Artois Lys Romane

Table des matières

DISPOSITIONS GENERALES	1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	49

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I-CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune(s) à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ». Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Lapugnoy.

ARTICLE II-PORTEES 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 :

A. Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

- 1.** Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions suivantes:

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ; cet article peut être opposé par exemple dans la prise en compte des risques naturels ou des risques technologiques ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-14-2)
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15) ;
- 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.111-21).

b) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

- 2.** Par l'article R.111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

B. Les articles L.111-7 et suivants-L.123-6 et L. 313-2 al.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

C. L'article L.421-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut-être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

D. L'article L.421-5 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

E. Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

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

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la date de l'autorisation de lotir (article L 315-2-1 du code de l'urbanisme).

- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L315-8 du code de l'urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles R.410-13 et R.410-14 du code de l'urbanisme).
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme le cas échéant.

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

- 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.
- Les dispositions des articles L570-1 et L 571-10 du code de l'environnement sur le bruit.
- Les orientations d'aménagement prévues à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les dénominations U et UE.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU, 1AUe.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **Le droit de préemption urbain** s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune de Lapugnoy.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine moyennement dense dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement les constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics. Elle correspond à l'agglomération communale.

Il existe des secteurs Up correspondant à la prise en compte des habitations dans la zone naturelle et agricole.

Rappel : une partie de cette zone est concernée par les périmètres de protection du captage d'eau potable dont les règlements (intégrés dans l'arrêté de DUP du 14/04/05) s'imposent au présent règlement de PLU.

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du règlement de la zone s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les constructions et installations agricoles qui ne seraient pas implantés sur la même unité foncière qu'un siège d'exploitation existant ;
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).
- Les garages enterrés et sous-sol non cuvelés dans les zones présentant un risque inondable au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- Dans le secteur Up, les constructions comprenant des installations classées.

ARTICLE U 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :

- Qu'elles soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;

- Que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE.

A. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès directs ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ne peuvent avoir une largeur inférieure à 4 mètres de large.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

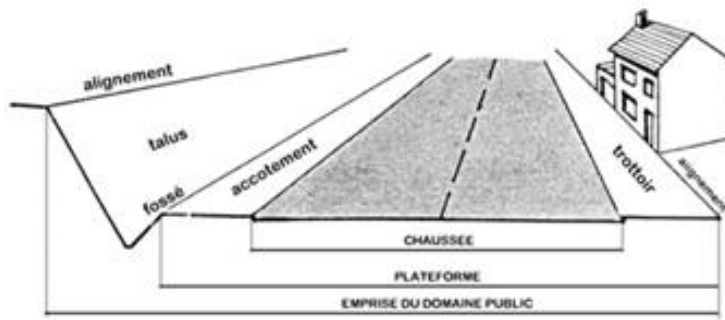
Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

B. Voirie :

Les voies privées à double sens à créer ou à prolonger doivent avoir une plateforme d'au moins 8m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements ou au moins 1000m² de planchers hors œuvre nette.

Concernant la collecte des déchets ménagers et végétaux, dans le cas où la largeur de chaussée (portion de voirie dédiée à la circulation automobile) serait inférieure à 5m, la collecte au porte à porte ne pourra pas être envisagée ; des aires de présentation des bacs devront donc être prévues aux abords de la voirie et le service « Collecte des déchets » devra être consulté quant au choix de leur localisation.



Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

U4. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I. 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.

II. 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.

A. Réseau d'assainissement eaux usées

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les 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.

B. Réseau d'assainissement eaux pluviales

1. 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 (comportant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

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 deux 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 deux pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en œuvre sera alors de 4,5 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, etc. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service assainissement.

2. 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.

3. 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.

III. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

- Les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement du domaine public. 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.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera en retrait de trois mètres minimum depuis cette

limite.

- Les constructions à usage d'activités doivent être implantées avec les retraits minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies, ce retrait minimum est amené à 10m pour les voies Départementales.
- Les façades arrières des constructions principales à usage d'habitation ne doivent pas être édifiées à plus de 40m de l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Des modulations peuvent être admises pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dans cette bande les clôtures pourront être édifiées seulement si elles permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m².

Toutefois, la construction de constructions joignant une ou les limites séparatives est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 30m de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique.
- à l'extérieur de cette bande:
- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative
- Lorsqu'il s'agit d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règles

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

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

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des parcelles dont la surface est supérieure à 500m² est fixée à 50% de la taille de la parcelle.

Pour les activités de commerces et de services, l'emprise au sol est portée à 70% de la taille de la parcelle.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

I. Hauteur relative par rapport aux voies.

Lorsque la construction doit être édifiée en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq h$).

II. Hauteur absolue.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture (soit $R + 1 + C$). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres à l'égout de la toiture ($R + 2 + \text{combles aménageables}$) pour des opérations de constructions totalisant plus de 1000m² de surface hors œuvre nette.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR.

I. Dispositions Générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

II. Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

A. Construction

1. Matériaux.

a) Sont interdits pour les murs extérieurs :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit teinté ou d'une peinture, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ou béton.
- Les imitations de matériaux à l'exception des plaquettes, briquettes et briques de parement.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées dans le cas de recherche architecturale.

Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages) toutefois l'utilisation de rondins est interdite.

b) Couvertures :

Les constructions seront couvertes en tuile, en ardoise, en bac acier de couleur foncée ou de tout autre matériaux d'aspect similaire. Les toitures équipées de panneaux solaires sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, annexes accolées ou non (vérandas, abris de jardin...).

c) Pour les annexes:

Les matériaux seront en harmonie avec ceux de la construction principale.

2. Formes et volumes : Toitures

D'une façon générale, les toitures devront être d'une inclinaison de 20 à 60°

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans de faibles proportions dans la limite de 1/3 de la surface développée de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes accolées ou non (vérandas, abris de jardin...).

B. – Clôtures

Pour les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limite séparatives à l'avant de la construction principale la hauteur totale ne pourra dépasser 1,40 mètres.

S'il est prévu une partie pleine dont la hauteur ne pourra excéder 0,80m, les matériaux de cette partie pleine devront répondre aux dispositions du I) 1) du présent article.

En limites séparatives, à l'arrière de la construction principale, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur partie pleine s'il en existe, ne pourra dépasser 0,80 m de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux constructions, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La partie pleine des clôtures des terrains situés à l'angle de voies ne doit pas dépasser 0,50 m sur une longueur minimum de 10 m comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Dans tous les cas, les barbelés sont interdits.

C. – Equipements

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

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

I. – Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette créée, au minimum une place sera prévue.
- En sus, pour les opérations d'aménagement, à usage principal d'habitation individuelle ou collective, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

II. Constructions à usage d'activités, de commerces ou de bureaux

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette de construction sauf si le pétitionnaire justifie notamment d'un nombre d'emplois lui permettant de réduire ce ratio (stockage important, bâtiments à production automatisée...).

III. Modalités de réalisation

Pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de places de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation ci-dessus, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone d'activités destinée à regrouper des établissements dont la présence est admissible au voisinage des quartiers d'habitation.

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du règlement de la zone s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).
- Les garages enterrés et sous-sol non cuvelés dans les zones présentant un risque inondable au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation.

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

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée,
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE.

A. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

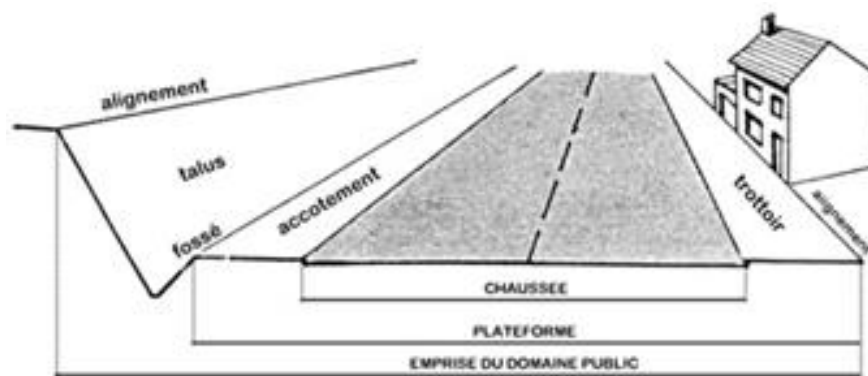
Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

B. Voirie :

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

Concernant la collecte des déchets ménagers et végétaux, dans le cas où la largeur de chaussée (portion de voirie dédiée à la circulation automobile) serait inférieure à 5m, la collecte au porte à porte ne pourra pas être envisagée ; des aires de présentation des bacs devront donc être prévues aux abords de la voirie et le service « Collecte des déchets » devra être consulté quant au choix de leur localisation.



Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

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

I. 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.

II. 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.

A. Réseau d'assainissement eaux usées

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les 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.

B. Réseau d'assainissement eaux pluviales

1. 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 (comportant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

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

- 4) 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.
- 5) Stockage puis rejet vers le milieu hydraulique superficiel
- 6) 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 deux 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 deux pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en œuvre sera alors de 4,5 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, etc. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service assainissement.

2. 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.

3. 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.

III. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres, cette distance minimale est amenée à 10 mètres pour les dépôts et installations diverses.

Dans tous les cas, une marge de recul de 15 mètres minimum doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

I. - Hauteur relative par rapport aux voies.

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

II. - Hauteur absolue.

La hauteur d'une construction à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

I. Sont notamment 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 bardages non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

II. Aspect général :

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

III. Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées par des haies vives doublées ou non par un treillis soudé de couleur « vert soudé » comportant un mur bahut ou non, dont la hauteur totale ne pourra

dépasser 2,50 mètres, dont 0,50 mètre pour la partie pleine hors sol.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres, à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des constructions, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment, en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement (défini sur la base de 25 m² par place) devra se conformer aux prescriptions suivantes :

- Pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : une place pour 60 m² de SHON ;
- Pour les commerces et services : deux places pour 100 m² de SHON ;
- Pour les hôtels : une place par chambre ;
- Pour les restaurants : une place pour 10 m² de salle de restaurant ;

La règle applicable aux constructions, non prévues ci-dessus, est celle qui régit celles qui leur sont le plus directement assimilables. A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les marges de recul, par rapport aux voies et aux limites séparatives de zones, doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres ou des massifs doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future pour l'habitation. L'urbanisation, par anticipation sur la réalisation des équipements, est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU 1.

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du règlement de la zone s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre) ;
- Les garages enterrés et sous-sol non cuvelés dans les zones présentant un risque inondable au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation.

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

- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des constructions édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement du reste de la zone par enclavement d'autres terrains ; l'opération prenne en compte l'ensemble des contraintes d'aménagement de la zone d'extension issues du document « Orientations d'aménagement » du PLU.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE.

A. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

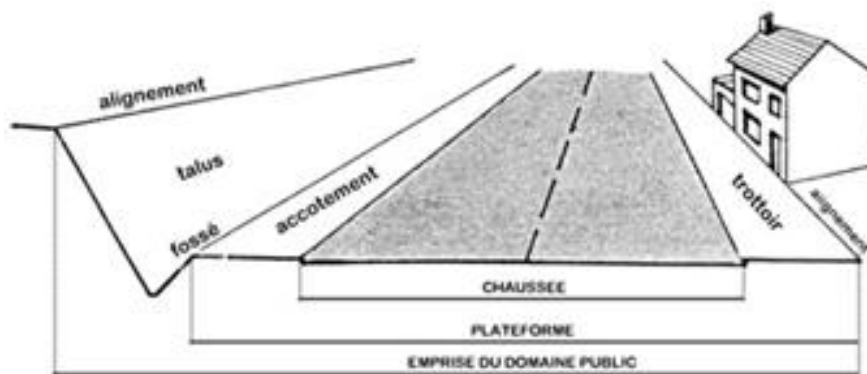
Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

B. Voirie :

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

Concernant la collecte des déchets ménagers et végétaux, dans le cas où la largeur de chaussée (portion de voirie dédiée à la circulation automobile) serait inférieure à 5m, la collecte au porte à porte ne pourra pas être envisagée ; des aires de présentation des bacs devront donc être prévues aux abords de la voirie et le service « Collecte des déchets » devra être consulté quant au choix de leur localisation.



Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

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

I. 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.

II. 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.

A. Réseau d'assainissement eaux usées

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les 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.

B. Réseau d'assainissement eaux pluviales

1. 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 (comportant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

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 deux 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 deux pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en œuvre sera alors de 4,5 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, etc. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service assainissement.

2. 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.

3. 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.

III. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les façades principales des constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'intérieur et en périphérie des opérations d'aménagement, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au

au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1,60 mètres pour les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,20m et la superficie 20m². Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres en limite d'opération d'aménagement pour le secteur 1AUa.

Toutefois, la construction de constructions joignant une ou les limites séparatives est autorisée:

- à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise d'une voie

privée ouverte à la circulation publique.

- à l'extérieur de cette bande:
- Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à une construction sensiblement équivalente en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative,
- Lorsqu'il s'agit d'une extension limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

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

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des parcelles est fixée à 50% dans la zone 1AU et 36% dans la zone 1AUa.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

I. - Hauteur relative par rapport aux voies.

Lorsque la construction doit être édifiée en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ($L \geq H$).

II. - Hauteur absolue.

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture (soit R+1+C aménageables). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres à l'égout de la toiture (R+2+combles aménageables) pour des opérations de constructions totalisant plus de 1000m² de surface hors œuvre nette.
- Pour le secteur 1AUa, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture (soit R +Combles aménageables, soit R+1). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Cette limitation ne concerne pas les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.

I. Dispositions Générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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

II. Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

A. – Construction

1. Matériaux.

a) Sont interdits pour les murs extérieurs :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit teinté ou d'une peinture, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ou béton.
- Les imitations de matériaux à l'exception des plaquettes, briquettes et briques de parement.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées dans le cas de recherche architecturale.

Les constructions en bois sont autorisées (notamment les bardages) toutefois l'utilisation de rondins est interdite.

- b) Couvertures :** Les constructions seront couvertes en tuile, en ardoise, en bac acier de couleur foncée ou de tout autre matériaux d'aspect similaire. Les toitures équipées de panneaux solaires sont autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, annexes accolées ou non (vérandas, abris de jardin...).

- c) Pour les annexes:** Les matériaux seront en harmonie avec ceux de la construction principale.

2. Formes et volumes : Toitures

D'une façon générale, les toitures devront être d'une inclinaison de 20 à 60°

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans de faibles proportions dans la limite de 1/3 de la surface développée de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions annexes accolées ou non (vérandas, abris de jardin...).

B. – Clôtures

Pour les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limite séparatives à l'avant de la construction principale la hauteur totale ne pourra dépasser 1,40 mètres.

S'il est prévu une partie pleine dont la hauteur ne pourra excéder 0,80m, les matériaux de cette partie pleine devront répondre aux dispositions du I) 1) du présent article.

En limites séparatives, à l'arrière de la construction principale, la hauteur totale des clôtures ne

pourra dépasser 2,00 mètres. Leur partie pleine s'il en existe, ne pourra dépasser 0,80 m de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux constructions, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La partie pleine des clôtures des terrains situés à l'angle de voies ne doit pas dépasser 0,50 m sur une longueur minimum de 10 m comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Dans tous les cas, les barbelés sont interdits.

C. – Equipements

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

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre aux quatorze cibles de la « Haute Qualité Environnementale » et aux exigences de « l'architecture écologique ».

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface hors œuvre nette créée, au minimum une place sera prévue.
- En sus, il sera prévu, au minimum une place de stationnement, en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans les opérations d'aménagement.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

Les opérations d'aménagement devront comporter au moins 3% d'espaces communs hors voirie (végétal ou minéral).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future pour des activités économiques. L'urbanisation par anticipation sur la réalisation des équipements est possible sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AUe 1.

L'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'applique pas : dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du règlement de la zone s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).
- Les garages enterrés et sous-sol non cuvelés dans les zones présentant un risque inondable au regard du Plan de Prévention du Risque Inondation.

ARTICLE 1AUe 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des constructions édifiées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone,
- les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit,
- les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

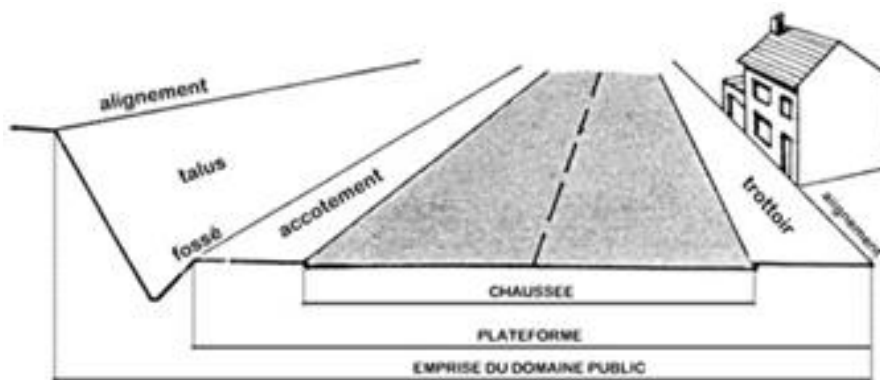
ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE.

A. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Concernant la collecte des déchets ménagers et végétaux, dans le cas où la largeur de chaussée (portion de voirie dédiée à la circulation automobile) serait inférieure à 5m, la collecte au porte à porte ne pourra pas être envisagée ; des aires de présentation des bacs devront donc être prévues aux abords de la voirie et le service « Collecte des déchets » devra être consulté quant au choix de leur localisation.



Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

B. Voirie :

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUE 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I. 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.

II. 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.

A. Réseau d'assainissement eaux usées

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les 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.

B. Réseau d'assainissement eaux pluviales

1. 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 (comportant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages, etc.

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 deux 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 deux pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en œuvre sera alors de 4,5 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, etc. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service assainissement.

2. 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.

3. 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.

III. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètre, cette distance minimale est amenée à 10 mètres pour les dépôts et installations diverses.

Dans tous les cas, une marge de recul de 15 mètres minimum doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

I. Hauteur relative par rapport aux voies

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

Hauteur absolue.

La hauteur d'une construction à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Sont notamment 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 bardages non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Aspect général :

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

Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non, dont la hauteur totale ne pourra

dépasser 2,20 mètres, dont 0,50 mètre pour la partie pleine hors sol.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres, à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des constructions, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment, en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement (défini sur la base de 25 m² par place) devra se conformer aux prescriptions suivantes :

- Pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : une place pour 60 m² de SHON ;
- Pour les commerces et services : deux places pour 100 m² de SHON ;
- Pour les hôtels : une place par chambre ;
- Pour les restaurants : une place pour 10 m² de salle de restaurant ;

La règle applicable aux constructions, non prévues ci-dessus, est celle qui régit celles qui leur sont le plus directement assimilables. A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les opérations d'aménagement devront comporter au moins 3% d'espaces communs hors voirie (végétal ou minéral).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone agricole protégée. Y sont autorisés les types d'utilisation du sol liés à l'exploitation agricole et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il existe des secteurs Ap correspondant à la prise en compte du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Rappel : une partie de cette zone est concernée par les périmètres de protection du captage d'eau potable dont les règlements (intégrés dans l'arrêté de DUP du 14/04/05) s'imposent au présent règlement de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Toutes les occupations et les utilisations des sols qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur Ap, les constructions comprenant des installations classées.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La création, l'extension, la reconstruction et la transformation des constructions et installations liés aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés.
- La création, l'extension et la transformation de constructions et installations existantes quand il s'agit d'activités liées à la diversification agricole tel que prévu à l'article L.311-1 du code rural, dans la mesure où elles se situent dans l'enceinte de l'exploitation agricole, ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées, dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette totale.
- L'extension, la reconstruction et l'aménagement des constructions à usage d'habitation en lien avec le corps de ferme principal pouvant comporter la création d'un logement supplémentaire à celui existant dans la mesure où celui-ci est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole.
- Le stationnement des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit « à la ferme » qui se situe sur des parcelles contiguës à l'exploitation agricole dotée d'installations sanitaires.
- Le changement de destination des constructions agricoles existants de qualité architecturale ou patrimoniale répertoriés sur le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
 - La nouvelle affectation ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevage existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation de réciprocity, plans d'épandage...).
 - L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement, l'eau potable, l'énergie.

- La nouvelle destination est vouée à de l'hébergement (chambre d'hôte, gîtes ruraux, accueil étudiant), de restauration (ferme auberges, estaminet...), d'artisanat, points de vente et/ou de transformation des produits issus de l'agriculture, au logement dans la limite de deux logements.
- L'extension des constructions bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% du (des) construction(s) répertoriée(s) à la date d'approbation du PLU.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.

A. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès

; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

B. Voirie :

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

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

I. 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.

II. 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.

A. Réseau d'assainissement eaux usées

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

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les 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.

B. Réseau d'assainissement eaux pluviales

1. 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, etc.

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 deux 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 deux pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en œuvre sera alors de 4,5 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, etc. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service assainissement.

2. 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.

3. 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.

III. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

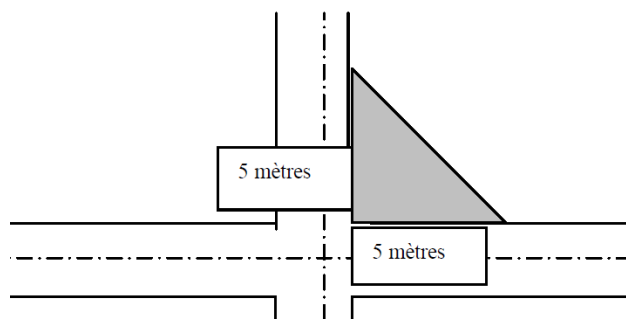
Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies.
- Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire ou des berges des cours d'eau navigables.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dans cette bande les clôtures pourront être édifiées seulement si elles permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élagage.

DEGAGEMENT DE VISIBILITE :

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 5m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci- après :



ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que la construction projetée ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.

Neant.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit (R+1).

Dans les zones inondables figurées au plan de zonage, une hauteur de seuil minimale de 20 cm par rapport au niveau de la bordure est imposée pour les constructions à usage d'habitation ou pour les établissements recevant du public.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les constructions liées à l'activité agricole seront agrémentées d'arbres de haute tige d'essence régionale.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée dans laquelle certains modes d'occupation et d'utilisation des sols liés à des opérations de boisement sont autorisés.

Il existe des secteurs Nh correspondant à la prise en compte des habitations dans la zone naturelle et agricole.

Il existe un secteur Nha correspondant à l'extrémité d'une rue urbanisée de la commune d'Allouagne, dans lequel les constructions sont autorisées.

Il existe un secteur Na où sont autorisées les installations à caractère touristique, sportif, de loisirs et culturel.

Il existe un secteur Nc correspondant à une ancienne carrière dont la remise en état n'est pas achevée. Rappel : une partie de cette zone est concernée par les périmètres de protection du captage d'eau potable dont les règlements (intégrés dans l'arrêté de DUP du 14/04/05) s'imposent au présent règlement de PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2, y compris le stationnement des caravanes.

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

Dans la zone N et le secteur Nh sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions annexes dont la surface n'excède pas 20 m² de SHOB et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes mesures soient prises en vue d'une intégration dans l'environnement.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que les exhaussements et affouillements liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux.

Dans le secteur Nh sont autorisés, sous conditions particulières, la transformation ainsi que l'extension de constructions existantes :

- En construction à usage de logement et à condition qu'il n'en résulte pas plus de 2 logements sur une même unité foncière,
- En activités légères, soumises ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole et qu'elles n'entraînent pas de nuisances (bruit, odeurs, stationnement...) telles que :
 - Liées au tourisme : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques, artisanat d'art, restauration, salles de séminaire...
 - Liées aux loisirs : écuries, manèges de chevaux...
 - Pensions d'animaux domestiques.

Dans le secteur Nha, sont autorisées en sus les constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur Na sont autorisées :

- Les constructions et installations ayant un caractère sportif, touristique, de loisirs ou liés à l'activité de chasse,
- Les équipements d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations ouvertes au public, ainsi que les locaux de service nécessaires au fonctionnement de ces installations.

Dans le secteur Nc ne sont autorisées que les exhaussements et affouillements de sols liés à la remise en état du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE.

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

II. Voirie

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

ARTICLE N4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I. 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.

II. 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.

A. Réseau d'assainissement eaux usées

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

pluviaux est interdite.

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire pour les 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.

B. Réseau d'assainissement eaux pluviales

1. 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, etc.

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 deux 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 deux pluies vicennales. Le débit de fuite maximum accepté sera de 2 l/s/ha. Selon le milieu récepteur, des prescriptions techniques plus restrictives pourront être imposées.

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

Tout rejet au milieu naturel ou au réseau d'assainissement est soumis à des limitations de débit de fuite : le débit de rejet maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare de superficie artificialisée créée par le projet. Le volume minimal de stockage à mettre en œuvre sera alors de 4,5 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, etc. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service assainissement.

2. 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.

3. 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.

III. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de

télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

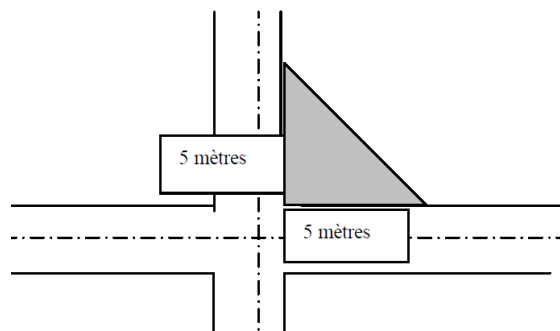
Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10m de la limite du domaine public ferroviaire ou des berges des cours d'eau navigables.
- Aucune construction ni clôture ne peuvent être édifiées à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux, dans cette bande les clôtures pourront être édifiées seulement si elles permettent le libre passage d'éventuels engins de curage, de fauchage ou d'élague.

DEGAGEMENT DE VISIBILITE :

Sur les parcelles situées à l'angle de 2 voies doit toujours être aménagé un dégagement de visibilité défini par un triangle isocèle dont le sommet des deux côtés égaux de 5m de longueur est formé par l'intersection des alignements des deux voies qui constituent les deux côtés égaux suivant le croquis ci- après :



ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL.

Dans le secteur Nha, l'emprise au sol maximale est fixée à 30%.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans le secteur Nha la hauteur maximale des constructions est fixée à Rez de Chaussée plus Combles aménagés ou non (R+C). Un seul niveau ne peut être aménagé dans la hauteur les combles.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Sont notamment 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 constructions sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;
- Les toitures terrasses ;

Par ailleurs les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espaces verts.

Espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer : Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.