
Plan Local d'Urbanisme BURBURE

Règlement

Arrêté le :	22 mai 2019
Approuvé le :	5 février 2020
Modifié le :	30 septembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du 30/09/2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
I. <i>Champ d'application territorial du règlement</i>	5
II. <i>Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</i>	5
III. <i>Division du territoire en zones</i>	7
IV. <i>Adaptations mineures.....</i>	7
V. <i>Rappels</i>	8
PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	13
I. <i>Zone U : Usage des sols et destination des constructions.....</i>	14
1. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	14
a. <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	14
b. <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i>	15
2. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	16
II. <i>Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	16
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	16
a. <i>Emprise au sol</i>	16
b. <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	16
c. <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....</i>	17
d. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	18
e. <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	19
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	19
a. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	19
b. <i>Clôtures</i>	20
c. <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	21
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....</i>	21
4. <i>Stationnement</i>	21
III. <i>Zone U : équipements et réseaux.....</i>	23
1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	23
2. <i>Desserte par les réseaux</i>	24
3. <i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....</i>	27
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	28
I. <i>Zone UH : Usage des sols et destination des constructions</i>	29
1. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	29
a. <i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	29
b. <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i>	29
2. <i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	29
II. <i>Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	30
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	30
a. <i>Emprise au sol</i>	30
b. <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	30
c. <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....</i>	30
d. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	30
e. <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	31
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	31
a. <i>Aspect extérieur des constructions</i>	31
b. <i>Clôtures</i>	31
c. <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	31
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.....</i>	32
4. <i>Stationnement</i>	32
III. <i>Zone UH : équipements et réseaux.....</i>	33
1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	33
2. <i>Desserte par les réseaux</i>	34

3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	37
CHAPITRE III – DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE UE		38
I.	<i>Zone UE : Usage des sols et destination des constructions</i>	39
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	39
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	39
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	39
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	40
II.	<i>Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	40
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	40
a.	Emprise au sol	40
b.	Hauteur maximale des constructions	40
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	40
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	41
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	41
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	41
a.	Aspect extérieur des constructions	41
b.	Clôtures	42
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	42
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	42
4.	<i>Stationnement</i>	43
III.	<i>Zone UE: équipements et réseaux</i>	43
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	43
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	44
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	47
PARTIE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU		48
I.	<i>Zone AU : Usage des sols et destination des constructions</i>	49
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	49
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	49
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	49
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	49
II.	<i>Zone AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	50
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	50
a.	Emprise au sol	50
b.	Hauteur maximale des constructions.....	50
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	50
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	51
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	52
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	52
a.	Aspect extérieur des constructions	52
b.	Clôtures	53
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	53
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	54
4.	<i>Stationnement</i>	54
III.	<i>Zone AU : équipements et réseaux</i>	55
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	55
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	56
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	60
PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES		61
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A		62
I.	<i>Zone A : usage des sols et destination des constructions</i>	63
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	63
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	63
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	63
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	65
II.	<i>Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	66
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	66
a.	Emprise au sol	66
b.	Hauteur maximale des constructions	66
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	67

d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	67
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	68
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	68
a.	Aspect extérieur des constructions	68
b.	Clôtures	69
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	70
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	70
4.	<i>Stationnement</i>	70
III.	<i>Zone A: équipements et réseaux</i>	71
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	71
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	72
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	75
	CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	76
I.	<i>Zone N : usage des sols et destination des constructions</i>	77
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>	77
a.	Occupations et utilisations du sol interdites	77
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	78
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	78
II.	<i>Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	79
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i>	79
a.	Emprise au sol	79
b.	Hauteur maximale des constructions	79
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	79
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	80
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	80
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	81
a.	Aspect extérieur des constructions	81
b.	Clôtures	81
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	82
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	82
4.	<i>Stationnement</i>	82
III.	<i>Zone N: équipements et réseaux</i>	83
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i>	83
2.	<i>Desserte par les réseaux</i>	84
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	87
	PARTIE IV : LEXIQUE	88
I.	<i>Table de concordance</i>	88
II.	<i>Destinations et sous-destinations</i>	89
III.	<i>Définitions et schémas explicatifs</i>	92
1.	<i>Annexes et extensions</i>	92
2.	<i>Accès et voirie</i>	93
3.	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	94
4.	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	96
5.	<i>Emprise au sol des constructions</i>	98
6.	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	99
7.	<i>Espaces libres et plantations</i>	100
IV :	<i>Liste des essences locales autorisées</i>	101

PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I. Champ d'application territorial du règlement

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

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

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

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

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

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

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (R 111-26) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

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

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

L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

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

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

2°/ Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Article L.442-9 du code de l'urbanisme). L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

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

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/ Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

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

L'article L.111-17 du code de l'urbanisme énumère les cas dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

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

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

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

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

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

III. Division du territoire en zones

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

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux continuités écologiques.
- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées ou soumises au règlement sanitaire départemental connues au moment de l'approbation du PLU.
- **Les éléments de patrimoine urbain et naturel à préserver,**
- **Les chemins à préserver.**

IV. Adaptations mineures

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

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

V. Rappels

I – Les risques :

La commune est concernée par :

- Le risque d'inondation (zones inondées constatées, remontées de nappes, le PPRi de la Clarence approuvé le 04 février 2022 et annexé au PLU),
- La présence de cavités souterraines,
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Les aléas miniers (effondrement localisé, tassement, échauffement, et émission de gaz de mines).
- Le risque sismicité (niveau 2),
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre,
- Le risque de transport de matières dangereuses,
- La présence de trois sites Basias et un site Basol (pollution des sols).

Les risques principaux sont identifiés sur le plan de zonage des risques.

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

II - Rappels spécifiques aux ouvrages GRT Gaz :

1°/ Ouvrages impactant le territoire de la commune

➤ Canalisations traversant le territoire de la commune

Ces ouvrages impactent le territoire de la commune à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage et pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiches relatives en annexes).

Nom Canalisations	DN (-)	PMS (bar)
DN100-1992-ALLOUAGNE-BURBURE(DP)	100	68,3
DN100-1992-ALLOUAGNE-BURBURE(DP)	100	67,7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

➤ Canalisation hors gaz traversant le territoire de la commune

Nom Canalisat ion Hors Service Hors Gaz
DN250-19XX-EPS-LABUISSIERE(HS)

- Installation annexe située sur le territoire de la commune dont les servitudes d'utilité publique d'effets l'impacte

Cette installation annexe impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets (voir fiche relative en annexe du PLU).

Nom Installation Annexe
EMP-F-621881 - 62188-BURBURE-01

2°/ Constructions et installations admises

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

3°/ Changement de destination

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SLIP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

4°/ Interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage des canalisations (I3)

Dans le cas général des ouvrages gérés par GRTgaz et déclaré d'utilité publique, une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable) est associée aux ouvrages. Sa largeur est précisée dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisat ion	DN (-)	Largeur de la bande de servitude (m)
DN100-1992-ALLOUAGNE-BURBURE(DP)	100	5
DN100-1992-ALLOUAGNE-BURBURE(DP)	100	5

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant

plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à ces ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles » dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

5°/ Interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation (SUP)

En application du Code de l'environnement, un arrêté préfectoral du 18/10/2016 instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et de leurs installations annexes jusqu'à la distance figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	SUP 1 (m)	SUP 2 (m)	SUP 3 (m)
DN100-1992-ALLOUAGNE-BURBURE(DP)	100	68,3	25	5	5
DN100-1992-ALLOUAGNE-BURBURE(DP)	100	67,7	25	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	SUP 1 (m)	SUP 2 (m)	SUP 3 (m)
EMP-F-621881 - 62188-BURBURE-01	40	7	7

En application des dispositions de l'article R555-30 du code de l'environnement, les règles des servitudes sont les suivantes :

SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de danger fournie par le gestionnaire de la canalisation.

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable, du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

L'article R555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné. »

SUP2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

6°/ Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité des ouvrages GRTgaz

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

7°/ Obligation d'information de GRTgaz

En application des dispositions de l'article R555-30-1 du code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R122-22 et R123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Pour toute information ou demande relative aux ouvrages de transport de gaz naturel sous pression exploités par la société GRTgaz ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

GRTgaz
Pôle Exploitation Nord Est
Département Maintenance Données et Travaux Tiers
Centre Travaux Tiers et Urbanisme
Boulevard de la République
BP34
62232 ANNEZIN
Téléphone : 03.21.64.79.29

En cas d'urgence ou d'incident sur ces ouvrages, un numéro VERT est disponible 24h/24 :
0800 30 72 24

8°/ Règlementation anti-endommagement

Le code de l'environnement (Livre V - Titre V - Chapitre IV) impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitations de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration D'intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R554-26 du code de l'environnement, lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.

PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

■ Caractère de la Zone

Il s'agit de la zone urbanisée de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités générant peu de nuisances admissibles à proximité des quartiers d'habitation. Elle est divisée en trois secteurs :

- Ua, secteur plus dense correspondant au centre-village ancien,
- Ub, secteur plus dense correspondant aux extensions plus récentes du tissu urbain,
- Uj, secteur correspondant aux fonds de jardins en interface avec la zone agricole ou naturelle.

■ Prise en compte des risques sur la zone (cf. plan de zonage des risques)

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est aussi concernée par des risques inondations (aléas inondations du PPRI de la Vallée de la Clarence, zones inondées constatées, remontées de nappes d'eau souterraines) et des aléas miniers (émission de gaz de mine). Dans ces secteurs, par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à :

- consulter le PPRI de la Clarence approuvé et annexé au PLU
- consulter les dispositions du présent règlement
- à se rapprocher du service instructeur pour connaître les mesures constructives adaptées.

Il pourra également y être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : alignements d'arbres et de haies, cours d'eau et fossés, espaces naturels à protéger.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

La zone comprend **des éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

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

I. Zone U : Usage des sols et destination des constructions

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

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les parcs d'attraction dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- Les dépôts à l'air libre,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravane,
- Les constructions et installations à usage agricole, hormis celles autorisées au paragraphe suivant.

Dans le secteur Uj :

Sont uniquement autorisées les constructions et installations énoncées au paragraphe suivant.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées au paragraphe suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme(alignements d'arbres et de haies et espaces naturels).	L'abattage ou l'arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions énumérées ci-après.
Pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité d'un fossé. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les établissements à usage d'activités dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 2) L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- 3) L'extension des sièges d'exploitation agricole existants à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances diverses.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.
- 5) Dans les secteurs de nappe sub-affleurante et de zones d'inondations constatées, les caves et sous-sols sont interdits.
Se référer au plan de zonage des risques
- 6) En secteur couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Clarence, s'appliquent les règles édictées par le règlement du PPRi.
Se référer aux annexes du PLU pour consulter les documents précités.
- 7) Dans les secteurs concernés par les aléas miniers, les préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas miniers s'appliquent. Se référer aux annexes du PLU pour consulter le document précité.

Dans le secteur Uj:

Les annexes et les extensions.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

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

- Dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe II. 2 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

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

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sans mesure compensatoire lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

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

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	Hauteur maximale en Ua	Hauteur maximale en Ub	Hauteur maximale en Uj
Toutes destinations de constructions hors CINASPIC	9 mètres à l'égout de la toiture	6 mètres à l'égout de la toiture	3 mètres à l'égout de la toiture
	La hauteur des constructions, à l'égout des toitures comme au faitage, doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin, soit le plus haut, soit le plus bas. Des modulations pourront être accordées par l'autorité compétente en fonction des considérations architecturales.		
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles.		

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

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

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.
- 5) Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

B. Règles d'implantation :

	Ua	Ub	Uj
Toutes destination de constructions hors CINASPIC	- A l'alignement des voies, - Avec un retrait similaire à la construction voisine.	- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie, - avec un retrait similaire à la construction voisine.	Il n'est pas fixé de règles.
	Des adaptations sont autorisées dans les cas suivants : - contraintes topographiques du terrain adjacent à la route, - accès routier dénivelé pour descente de garage, - en fonction d'impératif de préservation et de valorisation du patrimoine ancien existant (corps de ferme, mur d'enceinte...) ou de configuration de la parcelle.		
CINASPIC	Les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la voie.		

*d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***A. Généralités :**

- 1) 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

B. Règles d'implantation :

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

Implantation sur limites séparatives :

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée par rapport aux voies et emprises publiques. Elles doivent obligatoirement joindre l'une des deux limites séparatives lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 12 m.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle réalisée permettant l'adossement,
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en application des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

Les constructions de faible emprise (ex : abri de jardin, ...) d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage pourront s'implanter avec un retrait d'au moins égale à 0,5 m.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être aménagée 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'au moins l'une des deux constructions présente une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

A. Principe général :

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

B. Dispositions applicables :

Sont interdits :

- L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région ;

- Les couleurs vives.

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

Pour les constructions principales, les toitures monopentes sont autorisées dans la limite d'une inclinaison de 7%. Elles sont autorisées pour les extensions et annexes.

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

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

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

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

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

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés. Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés. Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b. Clôtures

Dispositions applicables à l'ensemble des clôtures :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

Dans les zones inondables (zones inondées constatées, zones de nappe sub-affleurante et zones d'aléas du PPR), les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

D'autres types de clôtures que ceux prévus par le règlement ne pourront être autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières :

Les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limites séparatives à l'avant de la construction principale (c'est-à-dire sur la profondeur de la marge de recul) :

- Ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1,5 mètres ;
- Doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
- S'il est prévu une partie pleine, celle-ci ne peut excéder 1 mètre de hauteur, hormis lorsqu'il s'agit de portails et pilastres.

Les clôtures implantées sur le reste des limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur totale supérieure à 2 mètres.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions pourront être dotées :

- De systèmes permettant une gestion raisonnée des biodéchets (exemple : bacs de compostage de proximité conforme à la réglementation en vigueur),
- De systèmes permettant une gestion économe de l'eau (exemple : bacs de récupération des eaux de pluie),
- De systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés aux besoins et à l'environnement direct de la construction (exemple : solaire thermique, solaire photovoltaïque, filière bois, aérothermie...).

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Pour les plantations, l'emploi d'essences végétales locales est imposé (cf. liste en annexe).

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige si la configuration du site le permet sans porter préjudice aux constructions adjacentes, à défaut par une essence d'arbuste.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain réservé à cet effet.

Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus de 10 unités doivent faire l'objet d'un projet de traitement paysager des espaces publics.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

Les aires de stationnement perméables sont privilégiées.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Prescriptions
Habitation	
Logements	Dans le secteur Ua : une place minimale par logement, garage compris. Dans le secteur Ub : 2 places minimum par logement, garage compris. 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations d'aménagement. En cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements, une place minimum par logement est exigée. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux d'aménagement ou de construction.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs, des véhicules de livraison et du personnel est exigé.	

III. Zone U : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 2,5 mètres de large.

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

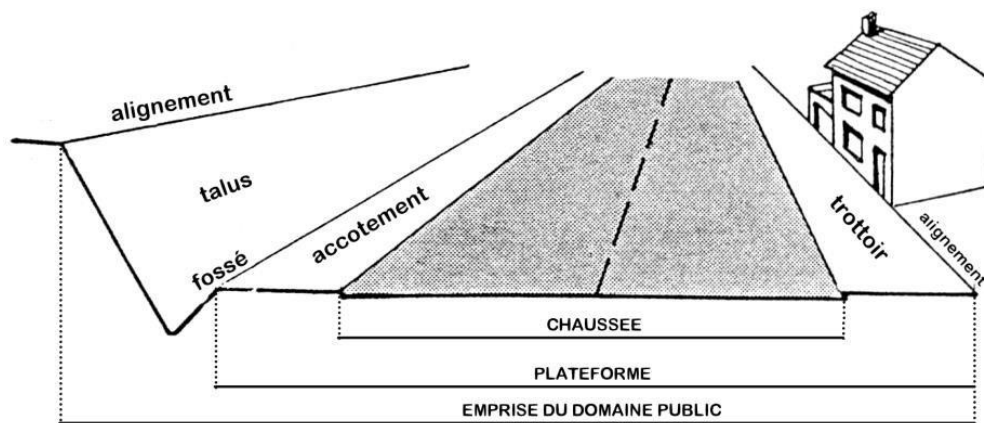
B. Voirie :

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

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

Les voiries à double sens devront présenter une largeur de plateforme d'au moins 7 mètres, et les voiries en sens unique de 4 mètres minimum.

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.



- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

A. 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.

B. 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.

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.

Réseau d'assainissement eaux pluviales

Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

Ce paragraphe 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 des dispositions de ce paragraphe, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires.

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

C. 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.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques inondations (zones inondées constatées, remontées de nappes d'eau souterraines). Dans ces secteurs, par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à :

- consulter le PPRI de la Clarence approuvé et annexé au PLU
- consulter les dispositions du présent règlement
- à se rapprocher du service instructeur pour connaître les mesures constructives adaptées.

Il pourra également y être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : alignements d'arbres et de haies.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

I. Zone UH : Usage des sols et destination des constructions

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

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions au paragraphe suivant.

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

1) 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.

2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et au fonctionnement du service public.

3) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.

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

Se référer au plan de zonage des risques.

5) En secteur couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Clarence, s'appliquent les règles édictées par le règlement du PPRi.

Se référer aux annexes du PLU pour consulter les documents précités.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

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

b. *Hauteur maximale des constructions*

Il n'est pas fixé de règle.

c. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

B. Dans toute la zone :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- À la limite d'emprise de la voie,
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës 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'au moins l'une des deux constructions présente une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

A. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

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

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

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions pourront être dotées :

- De systèmes permettant une gestion raisonnée des biodéchets (exemple : bacs de compostage de proximité conforme à la réglementation en vigueur),

- De systèmes permettant une gestion économe de l'eau (exemple : bacs de récupération des eaux de pluie),
- De systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés aux besoins et à l'environnement direct de la construction (exemple : solaire thermique, solaire photovoltaïque, filière bois, aérothermie...).

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

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé, par un arbre de haute tige si la configuration du site le permet sans porter préjudice aux constructions adjacentes, à défaut par une essence d'arbuste.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

Les aires de stationnement perméables sont privilégiées.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	
Habitation	
Logements	2 places minimum par logement, garage compris. Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.	

III. Zone UH : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

A. 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.

B. 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.

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.

Réseau d'assainissement eaux pluviales

Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

Ce paragraphe 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 des dispositions de ce paragraphe, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires.

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

C. 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.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE III – DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE UE

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle aussi concernée par des risques inondations (remontées de nappes d'eau souterraines). Dans ces secteurs, par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à :

- consulter le PPRI de la Clarence approuvé et annexé au PLU
- consulter les dispositions du présent règlement
- à se rapprocher du service instructeur pour connaître les mesures constructives adaptées.

Il pourra également y être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

I. Zone UE : Usage des sols et destination des constructions

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les constructions et installations en dehors de celles mentionnées au paragraphe suivant.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les commerces et activités de services,
- les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie ou d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- l'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants comportant des installations classées : dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- les équipements à usage hôtelier et de restauration, à condition qu'ils ne soient pas à proximité d'activités générant des nuisances ou polluantes,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux,
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
- les équipements liés aux réseaux publics,
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics compatibles avec la destination de la zone.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol

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

b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, est fixée à :

- 8 mètres mesurés à l'égout de la toiture et 14 m au faîtage, dans le cas d'une toiture à pente,
- 9 mètres mesurés au-dessus de l'acrotère dans le cas d'une toiture à pente nulle ou inférieure à 7%.

c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

B. Règles d'implantation :

- 20 m minimum de l'axe de la RD 183 E, et de la RD916,
- 10 m minimum de l'axe des autres voies.

Pour les CINASPIC, les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la voie.

*d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***A. Généralités :**

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

2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

B. Règles d'implantation :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës 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'au moins l'une des deux constructions présente une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

*2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**a. Aspect extérieur des constructions*

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

En couverture, les toits peuvent être de deux natures différentes :

- soit présenter une pente supérieure ou égale à 60% ; et être couverts en tuiles mécaniques,
- soit présenter une pente nulle ou inférieure à 7%.

En façade, en dehors des ouvertures, les éléments de remplissage des bâtiments doivent être traités de l'une des manières suivantes :

- en matériaux naturels tel que verre, brique, bois, pierre blanche du pays,
- en bardage aluminium ou laqué de couleur sombre.

Le blanc et les couleurs vives, jaune, rouge et bleu sont interdits en surface de remplissage. Ces couleurs peuvent être utilisées de manière ponctuelle pour souligner des ouvertures ou des éléments de structure.

La maçonnerie peinte ou enduite est interdite, de même que le béton ou le ciment apparent.

b. Clôtures

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

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les espaces libres devront faire l'objet d'un traitement paysager en privilégiant la plantation d'espèces locales à fleurs.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions pourront être dotées :

- De systèmes permettant une gestion raisonnée des biodéchets (exemple : bacs de compostage de proximité conforme à la réglementation en vigueur),
- De systèmes permettant une gestion économe de l'eau (exemple : bacs de récupération des eaux de pluie),
- De systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés aux besoins et à l'environnement direct de la construction (exemple : solaire thermique, solaire photovoltaïque, filière bois, aérothermie...).

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain réservé à cet effet.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.

Des rideaux d'arbres ou des haies masqueront les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

Les aires de stationnement perméables sont privilégiées.

B. Nombre de place de stationnement exigé :

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

III. Zone UE: équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Toutes les voies publiques ou privées à créer ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme de 7 m de large au moins.

2. Desserte par les réseaux

A. 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.

B. 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.

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.

Réseau d'assainissement eaux pluviales

Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera de 24 h pour une pluie vicennale et de 48h en cas de

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

Ce paragraphe 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 des dispositions de ce paragraphe, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires.

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

C. 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.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

PARTIE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces services et aux activités générant peu de nuisances.

L'aménagement du secteur peut être envisagé en plusieurs tranches à condition que l'organisation d'ensemble soit respectée.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle aussi concernée par des risques inondations (zones inondées constatées, remontées de nappes d'eau souterraines). Dans ces secteurs, par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à :

- consulter le PPRI de la Clarence approuvé et annexé au PLU
- consulter les dispositions du présent règlement
- à se rapprocher du service instructeur pour connaître les mesures constructives adaptées.

Il pourra également y être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

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

I. Zone AU : Usage des sols et destination des constructions

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

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- Les parcs d'attraction dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les dépôts à l'air libre,
- Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravane.

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

1) Les établissements à usage d'activités classés dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

2) L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

3) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.

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

Se référer au plan de zonage des risques

5) En secteur couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Clarence, s'appliquent les règles édictées par le règlement du PPRI.

Se référer aux annexes du PLU pour consulter les documents précités.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

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

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	Hauteur maximale
Toutes destination de constructions hors CINASPIC	9 mètres à l'égout de la toiture
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles.

c. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

B. Règles d'implantation :

	Règles d'implantation
Toutes destination de constructions hors CINASPIC	- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie, - avec un retrait similaire à la construction voisine. Des adaptations sont autorisées dans les cas suivants : - contraintes topographiques du terrain adjacent à la route, - accès routier dénivelé pour descente de garage, - en fonction d'impératif de préservation et de valorisation du patrimoine ancien existant (corps de ferme, mur d'enceinte...) ou de configuration de la parcelle.
CINASPIC	Les constructions devront être implantées à l'alignement ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la voie.

*d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***A. Généralités :**

- 1) 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, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

B. Règles d'implantation :

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

Implantation sur limites séparatives :

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée à l'article II.1.c. Elles doivent obligatoirement joindre l'une des deux limites séparatives lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 12 m.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle réalisée permettant l'adossement,
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en application des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 4m au faitage pourront s'implanter avec un retrait d'au moins 0,5 mètre.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës 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'au moins l'une des deux constructions présente une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

A. Principe général :

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

B. Dispositions applicables :

Sont interdits :

- L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives.

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

Pour les constructions principales, les toitures monopentes sont autorisées dans la limite d'une inclinaison de 7%. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes.

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

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

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

b. Clôtures

Dispositions applicables à l'ensemble des clôtures :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

Dans les zones inondables (zones inondées constatées, zones de nappe sub-affleurante et zones d'aléas du PPR), les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

D'autres types de clôtures que ceux prévus par le règlement ne pourront être autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières :

Les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limites séparatives à l'avant de la construction principale (c'est-à-dire sur la profondeur de la marge de recul) :

- Ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1,5 mètres ;
- Doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
- S'il est prévu une partie pleine, celle-ci ne peut excéder 1 mètre de hauteur, hormis lorsqu'il s'agit de portails et pilastres.

Les clôtures implantées sur le reste des limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur totale supérieure à 2 mètres.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions pourront être dotées :

- De systèmes permettant une gestion raisonnée des biodéchets (exemple : bacs de compostage de proximité conforme à la réglementation en vigueur),
- De systèmes permettant une gestion économe de l'eau (exemple : bacs de récupération des eaux de pluie),
- De systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés aux besoins et à l'environnement direct de la construction (exemple : solaire thermique, solaire photovoltaïque, filière bois, aérothermie...).

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

Pour les plantations, l'emploi d'essences végétales locales est imposé (cf. liste en annexe).

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige si la configuration du site le permet sans porter préjudice aux constructions adjacentes, à défaut par une essence d'arbuste.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain réservé à cet effet.

Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus de 10 unités doivent faire l'objet d'un projet de traitement des espaces plantés non bâtis communs ; voiries, placettes, espaces libres.

4. Stationnement

A. Principes généraux :

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

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

Les aires de stationnement perméables sont privilégiées.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Prescriptions
Habitation	
Logements	2 places minimum par logement, garage compris. 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations d'aménagement. En cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements, une place minimum par logement est exigée. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux : d'aménagement ou de construction.

Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs, des véhicules de livraison et du personnel est exigé.	

III. Zone AU : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 2,5 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

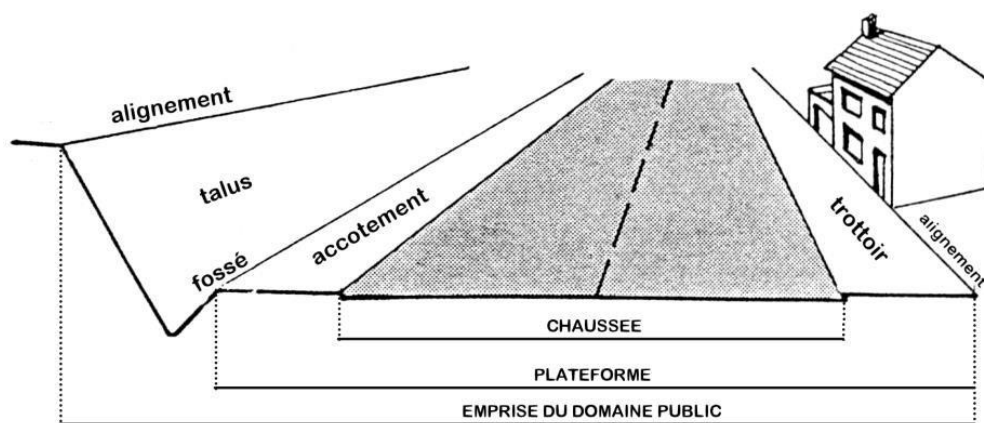
B. Voirie :

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

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

Les voiries à double sens devront présenter une largeur de plate-forme d'au moins 7 mètres, et les voiries en sens unique de 4 mètres minimum.

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.



- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

A. 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.

B. 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.

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.

Réseau d'assainissement eaux pluviales

Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

Le dossier technique devra être composé au minimum d'un plan de masse des ouvrages (vue de dessus), d'un profil hydraulique (vue de côté), de la note de dimensionnement, du rapport d'étude

de sol, de la notice technique (comportant notamment les prescriptions d'entretien et de maintenance) des dispositifs, de la coupe des ouvrages...

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

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

Ce paragraphe 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 des dispositions de ce paragraphe, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires.

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

C. 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.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

PARTIE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est aussi concernée par des risques inondations (aléas inondations de la Vallée de la Clarence, zones inondées constatées, remontées de nappes d'eau souterraines) et des aléas miniers (émission de gaz de mine). Dans ces secteurs, par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à :

- consulter le PPRI de la Clarence approuvé et annexé au PLU
- consulter les dispositions du présent règlement
- à se rapprocher du service instructeur pour connaître les mesures constructives adaptées.

Il pourra également y être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : alignements d'arbres et de haies, cours d'eau et fossés, espaces naturels à protéger.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

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

I. Zone A : usage des sols et destination des constructions

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

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au paragraphe suivant.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées au paragraphe suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (alignements d'arbres et de haies et espaces naturels) :	L'abattage ou l'arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions énumérées ci-après.
Pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité d'un fossé. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont admis dans la zone :

1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient

implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

4) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

5) Les clôtures.

6) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.

7) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans le respect des dispositions relatives à l'emprise, la hauteur et l'implantation des constructions définies ci-après.

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

Se référer au plan de zonage des risques

9) En secteur couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Clarence, s'appliquent les règles édictées par le règlement du PPRi.

Se référer aux annexes du PLU pour consulter les documents précités.

10) Dans les secteurs concernés par les aléas miniers, les préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas miniers s'appliquent. Se référer aux annexes du PLU pour consulter le document précité.

11) Les travaux de réfection et d'adaptation pour toute construction.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :	- Dans le respect des prescriptions édictées au paragraphe II.2 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :	Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sans mesure compensatoire lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Pour les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m² d'emprise au sol pour les annexes.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et extensions	6 mètres à l'égout de la toiture
Constructions et installations agricoles et forestières	15 mètres au faitage
CINASPIC	30 mètres au faitage

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

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

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

B. Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'axe au moins égale à :

- 25 m en bordure de la RD 183E,
- 10 m en bordure des autres voies.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

B. Règles d'implantation :

La marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction à édifier et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) laquelle ne peut être inférieure à 3 m.

Toutefois, un recul minimal de 20 mètres devra être observé par rapport aux zones d'habitat, sauf quand la parcelle contiguë comporte le siège de l'exploitation.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës 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'au moins l'une des deux constructions présente une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance maximum de 50m de la construction principale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région ;
- Les couleurs vives.

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

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures monopentes sont autorisées dans la limite d'une inclinaison de 7%. Elles sont autorisées pour les extensions et les annexes.

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

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

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

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

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

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés. Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés. Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

b. Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dispositions applicables à l'ensemble des clôtures :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

Dans les zones inondables (zones inondées constatées, zones de nappe sub-affleurante et zones d'aléas du PPR), les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

D'autres types de clôtures que ceux prévus par le règlement ne pourront être autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières :

Les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limites séparatives à l'avant de la construction principale (c'est-à-dire sur la profondeur de la marge de recul) :

- Ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1,5 mètres ;
- Doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
- S'il est prévu une partie pleine, celle-ci ne peut excéder 1 mètre de hauteur, hormis lorsqu'il s'agit de portails et pilastres.

Les clôtures implantées sur le reste des limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur totale supérieure à 2 mètres.

Pour toutes les destinations de constructions :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

Dans les zones inondables (zones inondées constatées, zones de nappe sub-affleurante et zones

d'aléas du PPR), les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions pourront être dotées :

- De systèmes permettant une gestion raisonnée des biodéchets (exemple : bacs de compostage de proximité conforme à la réglementation en vigueur),
- De systèmes permettant une gestion économe de l'eau (exemple : bacs de récupération des eaux de pluie),
- De systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés aux besoins et à l'environnement direct de la construction (exemple : solaire thermique, solaire photovoltaïque, filière bois, aérothermie...).

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

- 1) La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 3) Les bâtiments agricoles devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

4. Stationnement

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

III. Zone A : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

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

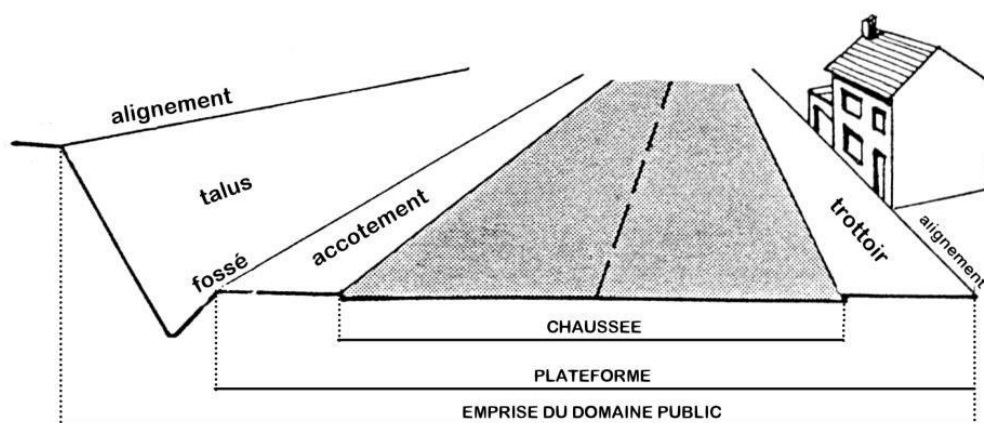
2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

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.



- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

A. 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.

B. 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.

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.

Réseau d'assainissement eaux pluviales

Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Le dimensionnement des ouvrages doit être effectué sur la base d'une pluie d'occurrence vicennale à minima. Le temps de vidange des ouvrages sera de 24 h pour une pluie vicennale et de 48h en cas de 2 pluies vicennales. Dans le cas où le temps de vidange serait supérieur à 48h, le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être en capacité de stocker 2 pluies vicennale. 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... L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service assainissement.

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

Ce paragraphe 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 des dispositions de ce paragraphe, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires.

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

C. 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.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages.

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages.

■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est aussi concernée par des risques inondations (aléas inondations de la Vallée de la Clarence, zones inondées constatées, remontées de nappes d'eau souterraines) et des aléas miniers (effondrement localisé, tassement, glissement, échauffement). Dans ces secteurs, par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à :

- consulter le PPRI de la Clarence approuvé et annexé au PLU
- consulter les dispositions du présent règlement
- à se rapprocher du service instructeur pour connaître les mesures constructives adaptées.

Il pourra également y être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : alignements d'arbres et de haies, cours d'eau et fossés, espaces naturels à protéger.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

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

I. Zone N : usage des sols et destination des constructions

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

a. *Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au paragraphe suivant (I.1.b).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (alignements d'arbres et de haies et espaces naturels) :	L'abattage ou l'arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions énumérées ci-après.
Pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité d'un fossé. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.
- 3) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans le respect des dispositions relatives à l'emprise, la hauteur et l'implantation des constructions définies ci-après.
- 4) Dans les secteurs de nappe sub-affleurante et de zones d'inondations constatées, les caves et sous-sols sont interdits.
Se référer au plan de zonage des risques
- 5) En secteur couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Clarence, s'appliquent les règles édictées par le règlement du PPRi.
Se référer aux annexes du PLU pour consulter les documents précités.
- 6) Dans les secteurs concernés par les aléas miniers, les préconisations en matière d'urbanisme dans les zones d'aléas miniers s'appliquent. Se référer aux annexes du PLU pour consulter le document précité.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

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

Leur abattage ou leur arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. L'abattage est autorisé sans mesure compensatoire lorsque l'élément présente des risques pour la sécurité de la population et des constructions environnantes.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Pour les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, l'emprise au sol est limitée à :

- 50 m² pour les extensions,
- 30m² pour les annexes.

b. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	hauteur maximale
Extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes au moment de l'approbation du PLU	Inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale existante
CINASPIC	La hauteur est limitée à 30 mètres au faîtage.

c. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

C. Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

D. Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

*d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***A. Généralités :**

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

B. Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës 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'au moins l'une des deux constructions présente une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

Concernant les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes devront être implantées à une distance maximum de 50m de la construction principale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu ou en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives.

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

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures monopentes sont interdites hormis pour les extensions et les annexes.

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

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

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

b. Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dispositions applicables à l'ensemble des clôtures :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

Dans les zones inondables (zones inondées constatées, zones de nappe sub-affleurante et zones d'aléas du PPR), les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

D'autres types de clôtures que ceux prévus par le règlement ne pourront être autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières :

Les clôtures implantées à l'alignement des voies ou en limites séparatives à l'avant de la construction principale (c'est-à-dire sur la profondeur de la marge de recul) :

- Ne peuvent avoir une hauteur totale supérieure à 1,5 mètres ;
- Doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
- S'il est prévu une partie pleine, celle-ci ne peut excéder 1 mètre de hauteur, hormis lorsqu'il s'agit de portails et pilastres.

Les clôtures implantées sur le reste des limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur totale supérieure à 2 mètres.

Pour toutes les destinations de constructions :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings).

Dans les zones inondables (zones inondées constatées, zones de nappe sub-affleurante et zones d'aléas du PPR), les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les constructions pourront être dotées :

- De systèmes permettant une gestion raisonnée des biodéchets (exemple : bacs de compostage de proximité conforme à la réglementation en vigueur),
- De systèmes permettant une gestion économe de l'eau (exemple : bacs de récupération des eaux de pluie),
- De systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés aux besoins et à l'environnement direct de la construction (exemple : solaire thermique, solaire photovoltaïque, filière bois, aérothermie...).

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

- 1) La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

4. Stationnement

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

III. Zone N : équipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

A. Accès :

1) Définition :

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

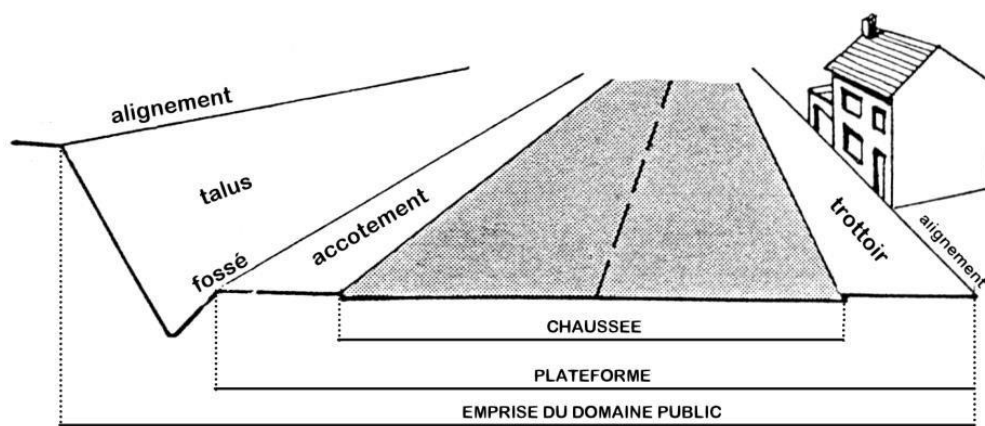
2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

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.



- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2. Desserte par les réseaux

A. 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.

B. 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.

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.

Réseau d'assainissement eaux pluviales

Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conditions de raccordement sur les réseaux publics

Ce paragraphe 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 des dispositions de ce paragraphe, le propriétaire sera mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires.

Demande de raccordement sur réseau eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

C. 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.

3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

PARTIE V : LEXIQUE

I. Table de concordance

La table de concordance permet de faire le lien entre les articles du règlement sous la réglementation *ante* décret du 1^{er} janvier 2016 et la structure de la nouvelle nomenclature.

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

II. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

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

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

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

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

HABITATION

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

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

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

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

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

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

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

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

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

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

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

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

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

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

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

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

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

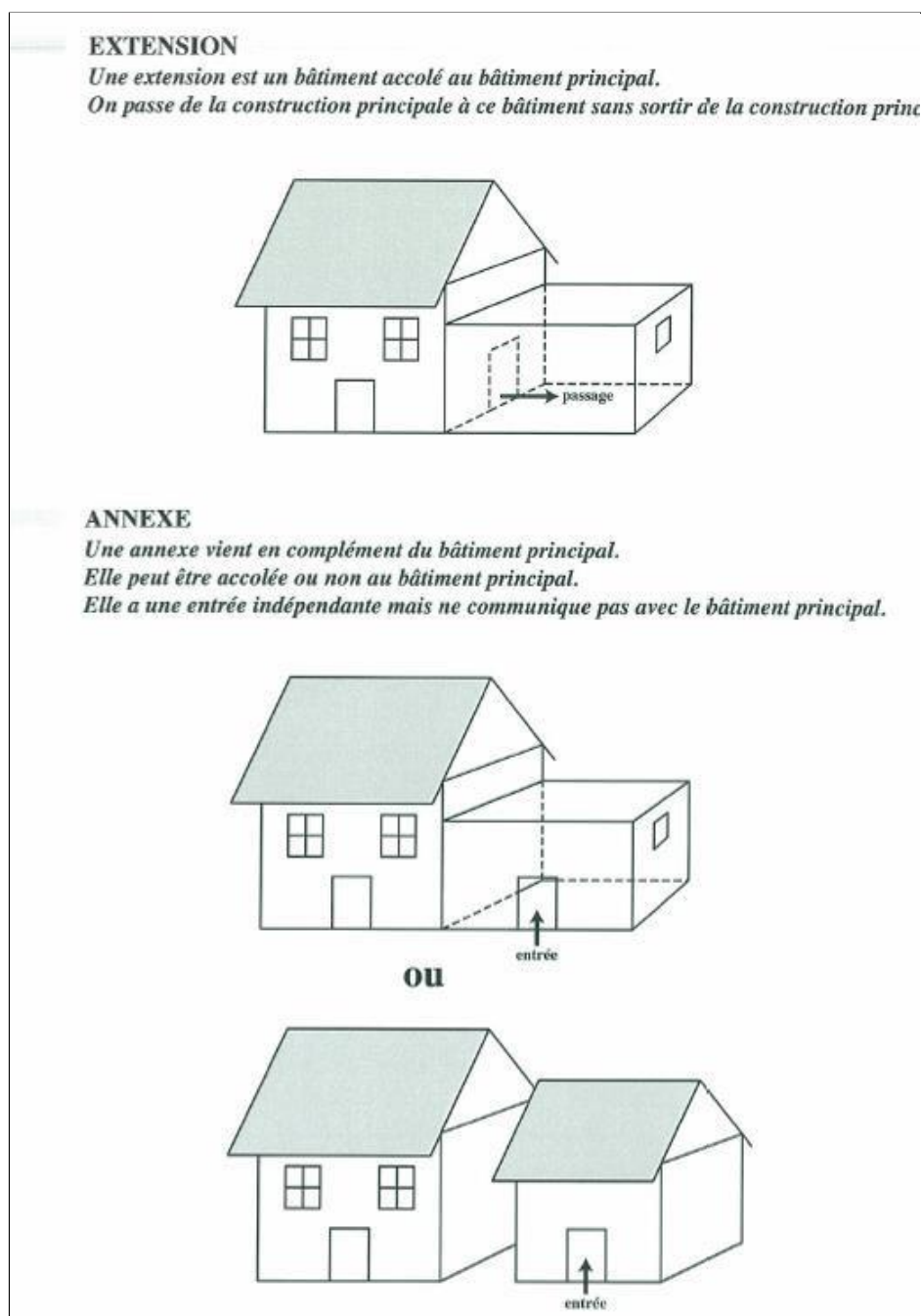
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

III. Définitions et schémas explicatifs

1. Annexes et extensions

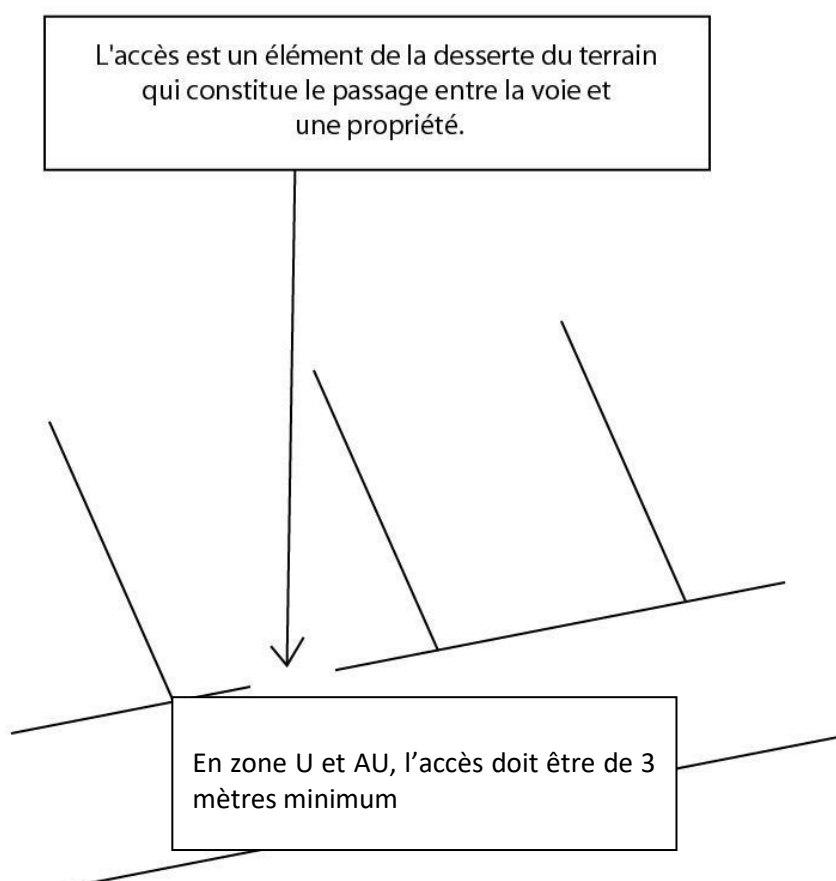
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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



2. Accès et voirie

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



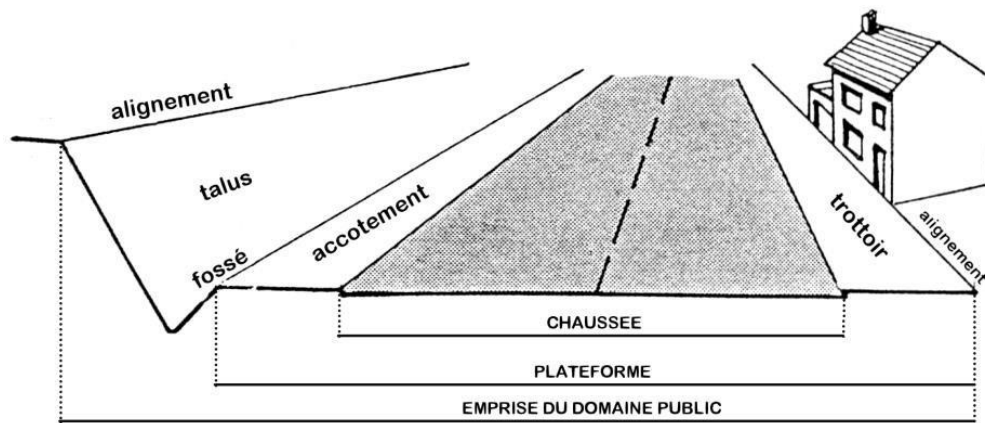
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



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

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

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

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

Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

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

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

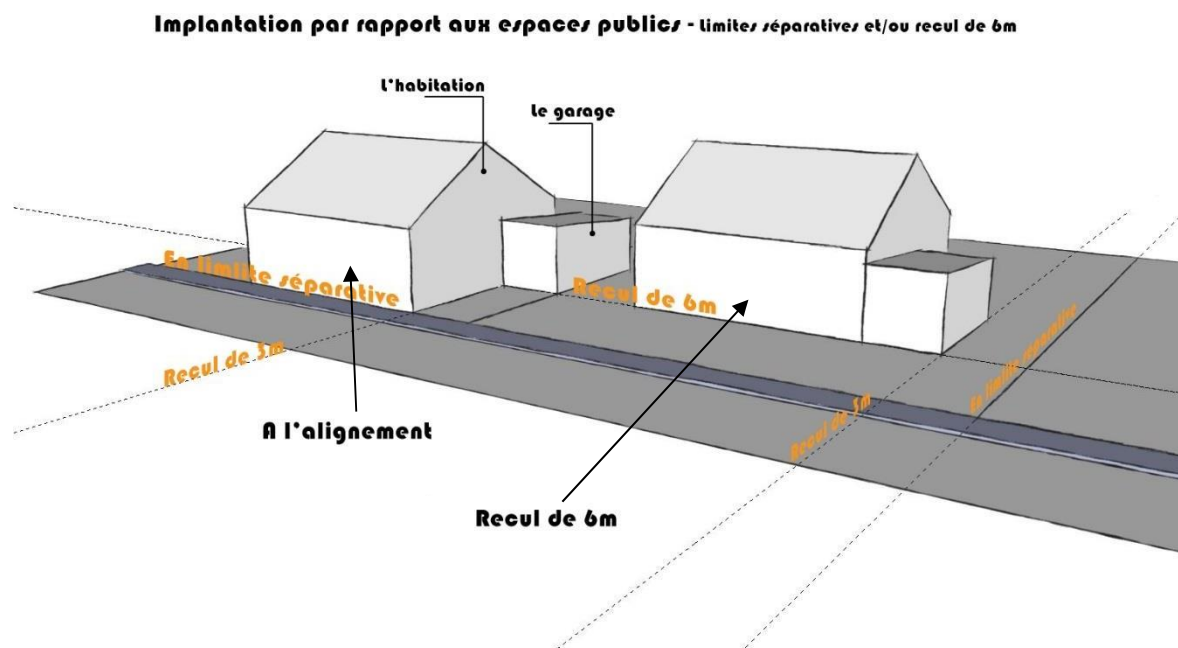
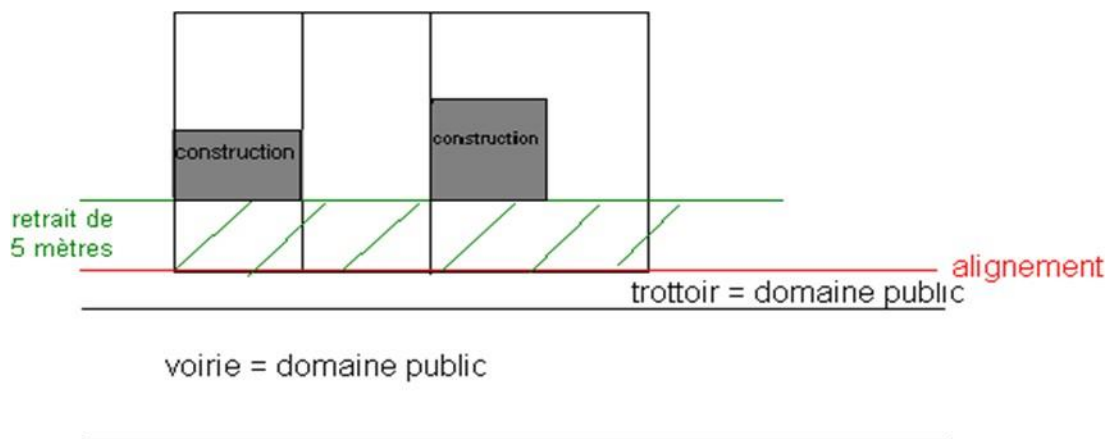


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



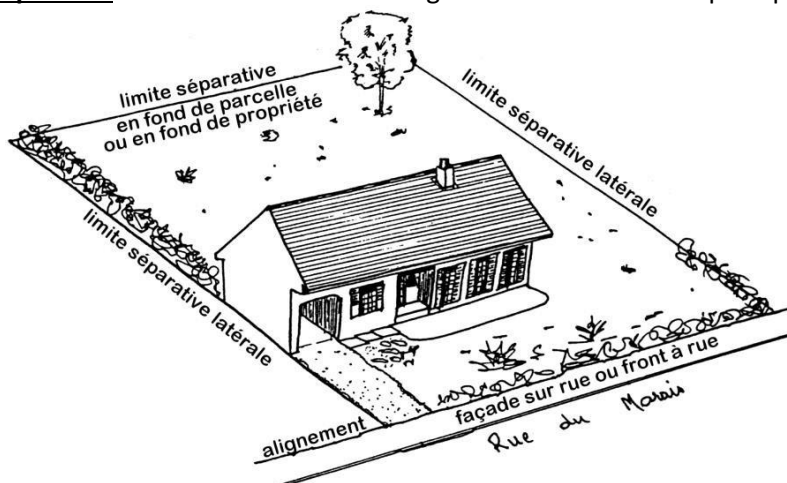
4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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



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

Illustration : implantation en retrait de Hauteur / 2 avec un minimum de 3m

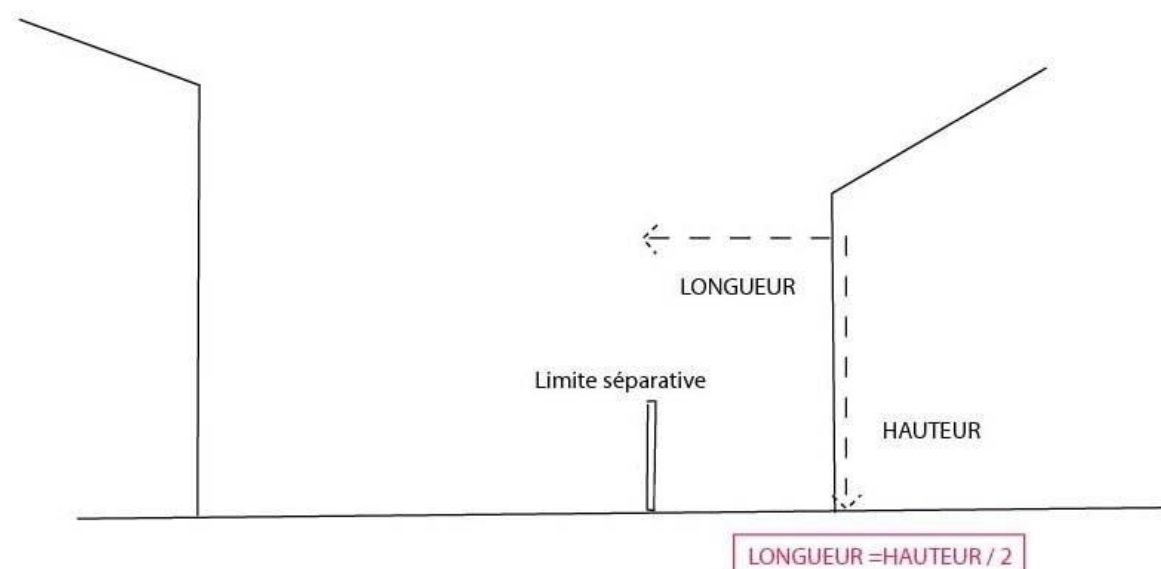
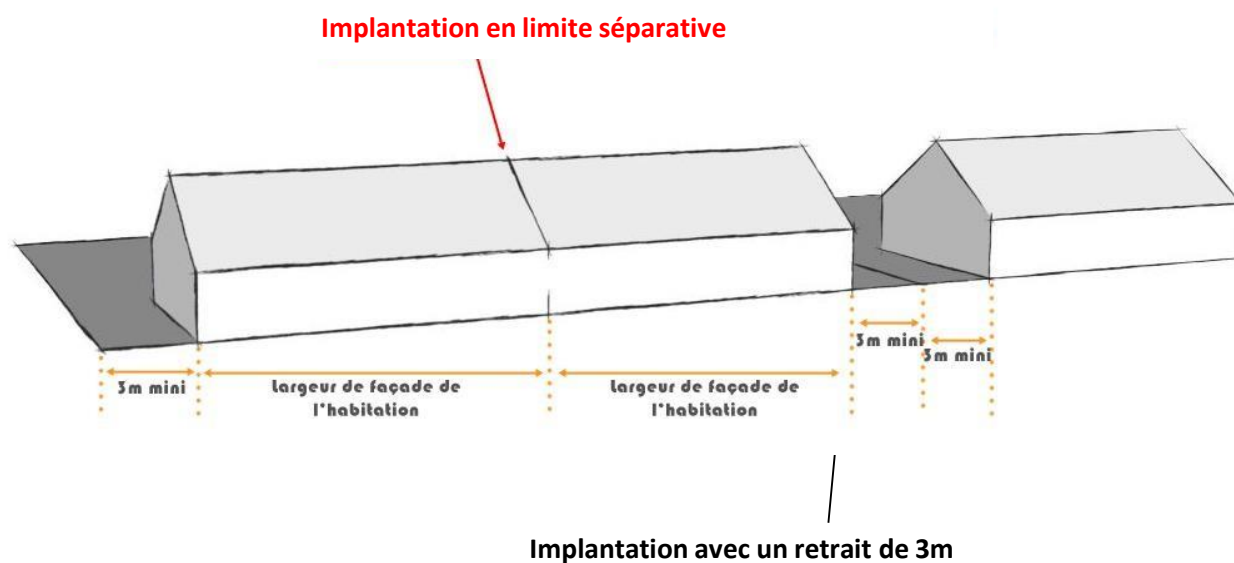


Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



Ouverture principale d'une façade : ouverture de plus de plus de 2m^2 créant une vue droite (c'est-à-dire une vision directe sur la propriété voisine lorsque l'on se place dans l'axe d'ouverture et que l'on regarde droit devant soi sans se pencher).

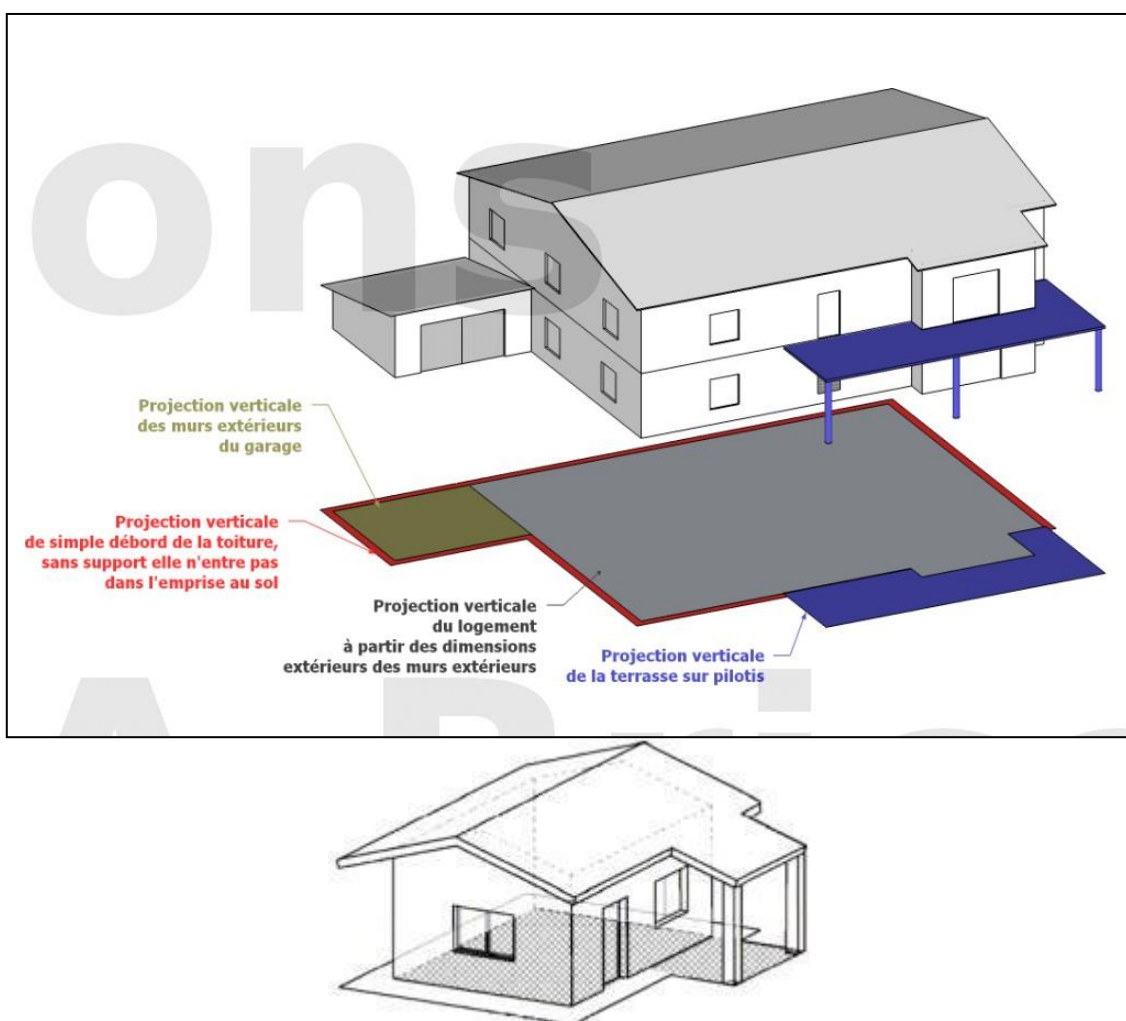
5. Emprise au sol des constructions

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

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

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

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



6. Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

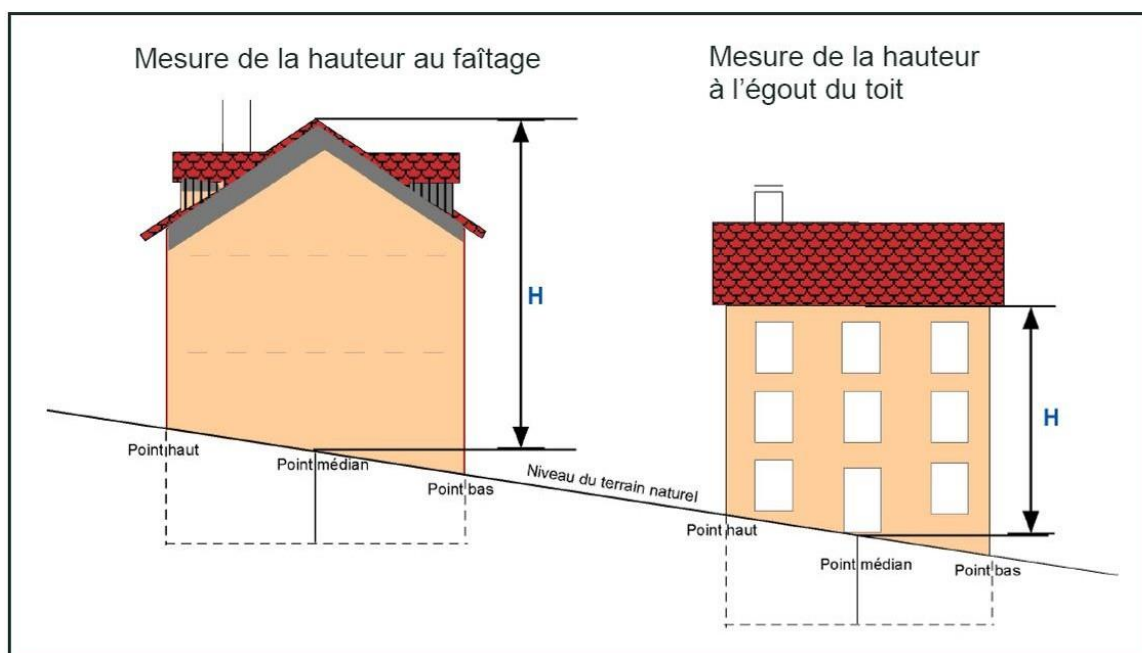
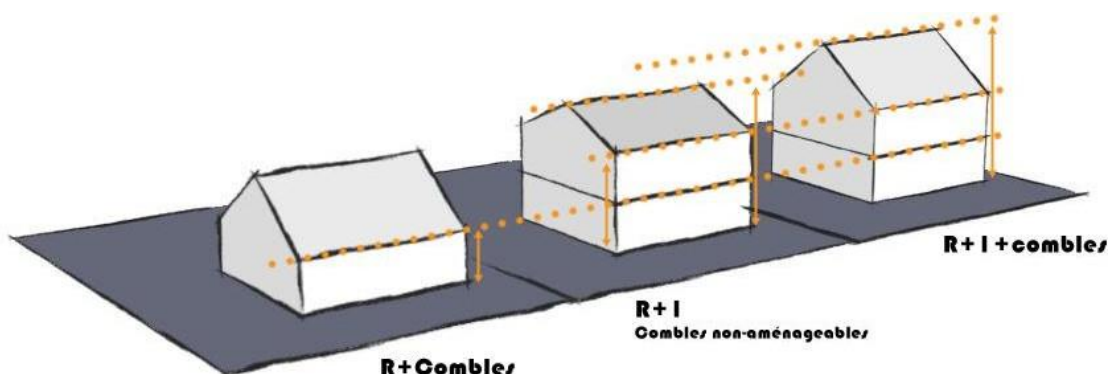
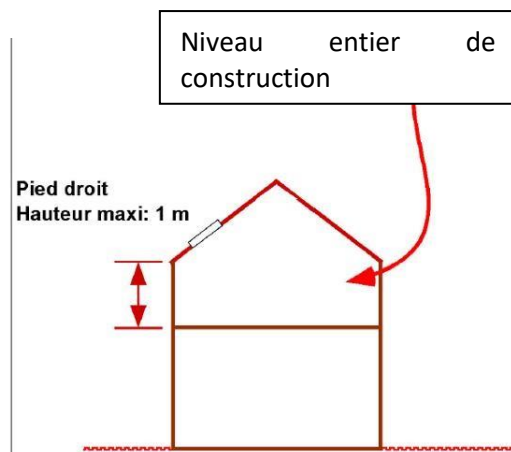
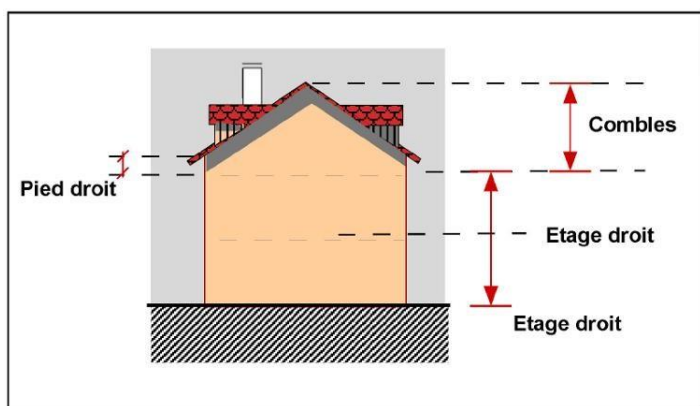


Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :



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



7. *Espaces libres et plantations*

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

Espace libre : surface de terrain non occupée par les constructions.

IV : Liste des essences locales autorisées

Arbre :

Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc **4.**
Peuplier Grisard
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
Charme (*carpinus betulus*) **1.**
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) **5.**
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*) **2.3.**
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier Aubépine
Eglantier Ronce
Groseillier Lierre
Clématite sauvage **6.**
Sureau à grappes
Sureau à grappes Bourdaine
Viorne mancienne
Viorne orbier



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

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

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

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

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidés*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimachie (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

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

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (Cornus stolonifera)

Cornouiller blanc (Cornus alba)

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

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

Saule de vanniers (Salix viminalis)

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

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

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

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

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