



Révision du Plan Local d'Urbanisme de AIX NOULETTE

REGLEMENT



Révision du PLU prescrite le 25/06/2008

Projet du PLU arrêté le 30/06/2012

PLU approuvé le 30/04/2013



CS 60200 Flers-en-Escrebieux 59503 DOUAI Cedex
Tel : 03.62.07.80.00 Fax : 03.62.07.80.01

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	p 2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	p 3 à 8
Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 9 A 29
<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone U	p 10 à 20
<u>Chapitre 2</u> : Dispositions applicables à la zone UE	p 21 à 29
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 30 à 58
<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone 1AU	p 31 à 41
<u>Chapitre 2</u> : Dispositions applicables à la zone 1AUH	p 42 à 49
<u>Chapitre 2</u> : Dispositions applicables à la zone 1AUE	p 50 à 58
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	P 59 A 69
<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone A	p 60 à 69
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	P 70 A 80
<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone N	p 71 à 80
LEXIQUE	P 81 A 86
ANNEXES DOCUMENTAIRES	P 87 A 88

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1^o Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2^o Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3^o Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4^o Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5^o La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6^o L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7^o L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8^o L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9^o L'emprise au sol des constructions ;
- 10^o La hauteur maximale des constructions ;
- 11^o L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
- 12^o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13^o Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14^o Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de AIX-NOULETTE.

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

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

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

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

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

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.³

5

5°/ L'article L.111-4 du code précité qui dispose que :

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

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

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

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme.

4°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

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

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

IV- Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du :

1°/ Schéma de Cohérence Territoriale de Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

2°/ Programme Local de l'Habitat de la CALL.

3°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

4°/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lys.

5°/ Plan de Déplacement Urbain Artois-Gohelle.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Rappel : Extraits du rapport de présentation

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
La zone U comprend des secteurs selon les caractéristiques de l'urbanisation : UA, UB, UC, UE.
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU, 1AUb, 1AUe et 1AUh. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme), et selon les caractéristiques de 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 (article R.123-7 du code de l'urbanisme). Elle comprend un secteur Ah tenant compte de l'occupation des sols.
- ✓ **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 (article R.123-8 du code de l'urbanisme). Elle comprend des secteurs Nh, Nj et Nl.

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d) du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

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.

ARTICLE 5 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 6 – RENVOI AU LEXIQUE

Les définitions du lexique figurant au présent règlement doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Titre 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

La zone U est une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain de la commune. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur indicé « A » reprend la zone urbaine centrale mixte de la commune, présentant une densité moyenne.

Le secteur indicé « B » reprend la zone urbaine mixte périphérique.

Le secteur indicé « C » reprend une zone urbaine mixte périphérique où une hauteur plus élevée est admise.

RAPPELS

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

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (moyen à très fort) et par ruissellements et coulées de boue.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- La création de bâtiments agricoles d'élevage.
- Les constructions à destination d'activités comportant des installations soumises à autorisation en application de la législation sur les installations classées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales ou de bureaux comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes comportant des installations classées ou non, y compris les exploitations agricoles, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- La création et l'agrandissement de bâtiments agricoles sous réserve que les sièges d'exploitation soient déjà situés en zone urbaine, et à l'exclusion des porcheries et autres bâtiments d'élevage.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Le projet sera refusé si l'accès envisagé conduit à la réalisation de plus de deux rangées d'urbanisation.

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

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

ARTICLE U 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

2°/ Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, 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.

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

3°/ Eaux résiduaires des activités

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

4°/ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de

chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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.

14

Pour tous les réseaux, lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement des constructions, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées 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.

Dans le secteur UA, la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise de la voie.
- soit en recul de 3 mètres minimal à compter de la limite d'emprise de la voie.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans les secteurs UB et UC, la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit en recul de 3 mètres minimal à compter de la limite d'emprise de la voie.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

En cas d'implantation à la limite d'emprise des voies, les façades avant des constructions seront implantées sur les deux limites séparatives latérales. Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles situées à l'angle des voies et pour les nouvelles constructions à usage d'activité. Toutefois, pour les parcelles ayant une largeur de façade supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule limite séparative pourra être admise.

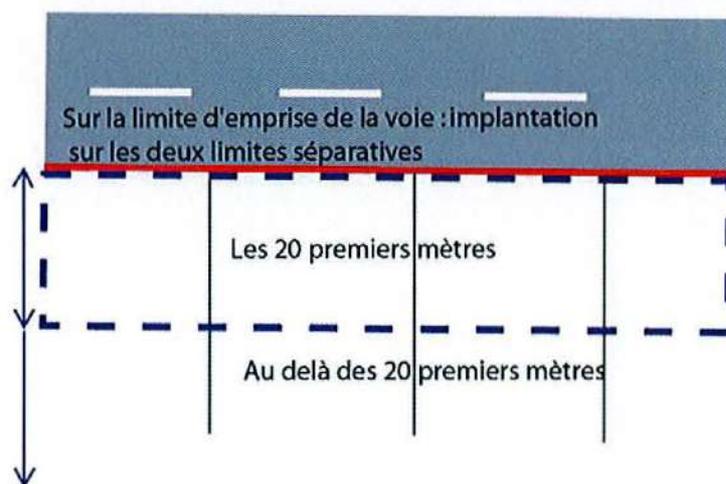
Dans les autres cas, les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de la limite d'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.



II Implantation avec marge d'isolement.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres.

Toutefois :

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

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible à l'alignement de l'existant.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres quand il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Elle est ramenée à 1 mètre, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

-en UA : R+2+C.

-en UB : R+1+C.

-en UC : R+2.

Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions et des installations ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

FACADES

Est interdit le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre... Les enduits doivent rester de couleur naturelle ou être peints.

COUVERTURES

Est interdite l'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles galvanisées) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions non visibles du domaine public.

INSTALLATIONS DIVERSES

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

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

CLOTURES

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

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

~~La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre, hors pilastres, dont 0,4 mètre pour la partie pleine.~~

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale, dont 0,8 mètre pour la partie pleine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrières de la construction principale.

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

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

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins une place de stationnement pour 100m² de surface de vente. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 150 m² de surface de vente après extension.
- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 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 de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Au moins 10% des espaces libres ou communs doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige au moins pour 200m² de surface libre.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbaine à vocation économique.

RAPPELS

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

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (moyen à très fort) et par ruissellements et coulées de boue.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, le caravanning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

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

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non 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.
- 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.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les dépôts à l'air libre, à condition, qu'ils soient masqués par des plantations.

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

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

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

23

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptée aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

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

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

1°/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

2°/ Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, 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.

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

3°/ Eaux résiduelles des activités

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

4°/ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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.

Pour tous les réseaux, lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour

descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

I- Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

II- 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 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 :

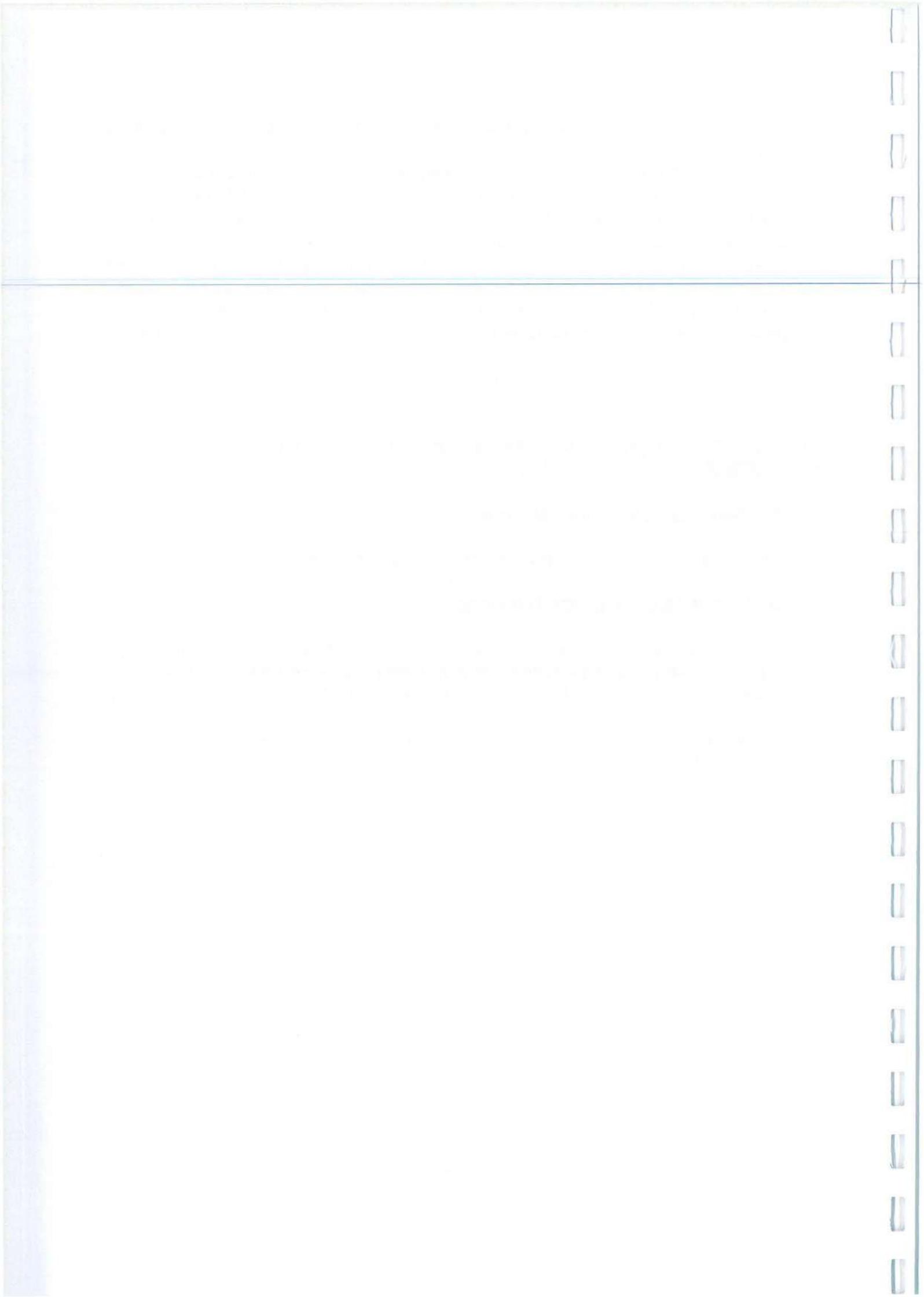
-deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$).

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Toutefois :

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



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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut. La hauteur ne tient pas compte des ouvrages techniques (antennes, cheminées).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

27

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

En façade, est interdit le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans tous les cas, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de vente.
- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 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 de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Peu ou non équipée, est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur indiqué « b » correspond à une zone où la hauteur autorisée est plus élevée.

RAPPELS

La zone est concernée par des orientations d'aménagement auxquelles il est nécessaire de se reporter.

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

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (moyen à très fort) et par ruissellements et coulées de boue.

Les projets de constructions situés à l'intérieur du secteur de 300 m de largeur, affecté par le bruit de l'autoroute A26 classée en catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 devront respecter les normes suivantes:

les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits de l'espace extérieur, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (Journal Officiel du 28/06/1996).

Les locaux d'enseignement doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits de l'espace extérieur, déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 (Journal Officiel du 10/01/1995).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains de camping et caravaning.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- La création de bâtiments agricoles d'élevage.
- Les constructions à destination d'activités comportant des installations soumises à autorisation en application de la législation sur les installations classées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les groupes de garages individuels de plus de 10 unités.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Les constructions à usage d'équipement, d'habitation, d'activité économique ou de services sont autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

32

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, agricoles, artisanales ou de bureaux comportant ou non des installations soumises à déclaration en application de la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

Les liaisons et accès devront se faire selon les principes définis par les orientations d'aménagement.

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Le projet sera refusé si l'accès envisagé conduit à la réalisation de plus de deux rangées d'urbanisation.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
Les accès sur l'autoroute sont interdits.

33

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

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

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

1°/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

2°/ Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, 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.

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

34

3°/ Eaux résiduaires des activités

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

4°/ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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.

Pour tous les réseaux, lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement des constructions, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées 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.

La façade avant de la construction principale doit être implantée en recul de 3 mètres minimal à compter de la limite d'emprise de la voie.

Dans tous les cas, les constructions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à la construction principale.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 70 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A26.
- 30 mètres à compter de l'axe de la RD937.

Les constructions à usage d'activités, de commerces doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 60 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A26.
- 30 mètres à compte de l'axe de la RD937.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de la limite d'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

II Implantation avec marge d'isolement.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres.

Toutefois :

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

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant et dans la limite d'une extension de 5 mètres linéaires.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres quand il s'agit de deux constructions à usage d'habitation. Elle est ramenée à 1 mètre, lorsqu'il s'agit de locaux de faible emprise et de hauteur au faîtage inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur 1AUb, la hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+1+C.

Toutefois, en 1AUb, la hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+1+C ou R+2.

Dans tous les cas, il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles. La hauteur maximale des autres constructions et des installations ne peut dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

38

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles sont soit sombres, soit s'il s'agit de teintes naturelles (teintes marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique).

Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades.

Ils sont autorisés pour des éléments ponctuels tels que menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration...

FACADES

Est interdit le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

COUVERTURES

Est interdite l'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles galvanisées) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions non visibles du domaine public.

INSTALLATIONS DIVERSES

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

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

CLOTURES

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,20 mètre, hors pilastres, dont 0,4 mètre pour la partie pleine.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur maximale, dont 0,8 mètre pour la partie pleine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites de "courtoisie" ou "d'intimité" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 6 mètres des façades arrières de la construction principale.

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins une place de stationnement pour 100m² de surface de vente. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 150 m² de surface de vente après extension.
- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 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 de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Au moins 10% des espaces libres ou communs doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige au moins pour 200m² de surface libre.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les marges de recul depuis l'autoroute devront obligatoirement être plantées sur une épaisseur de 30 mètres depuis la limite du site Nord.

Les marges de recul depuis l'axe de l'autoroute devront obligatoirement être plantées sur une épaisseur de 25 mètres depuis la limite du site Sud le long des constructions à usage d'habitation.

La marge de recul depuis l'axe de la RD 937 devra obligatoirement être plantée le long des constructions à usage d'habitation sur une épaisseur de 10 mètres.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

PREAMBULE

La zone 1AUH est une zone, peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

RAPPELS

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

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (moyen à très fort) et par ruissellements et coulées de boue.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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.

ARTICLE 1AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements et aménagements publics.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est obligatoire pour le bon fonctionnement des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les dépôts directement liés à une activité autorisée dans la zone.

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

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

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

ARTICLE 1AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

2°/ Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, 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.

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

3°/ Eaux résiduelles des activités

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

4°/ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

4°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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.

Pour tous les réseaux, lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Règles d'implantation :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 70 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A26.
- 30 mètres à compter de l'axe de la RD937.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 60 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A26.
- 30 mètres à compte de l'axe de la RD937.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

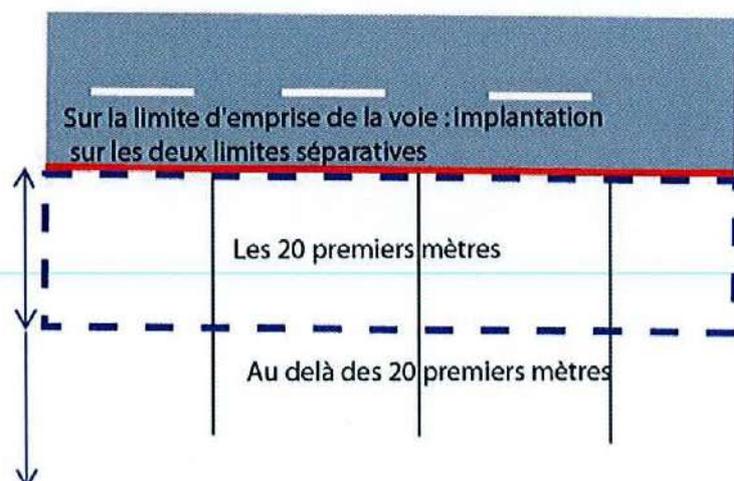
ARTICLE 1AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I Implantation sur limites séparatives

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de la limite d'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6.

A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement.
- La construction des bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.



II Implantation avec marge d'isolement.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres, sous réserve des dispositions du code civil concernant les vues.

47

Toutefois :

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

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

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

ARTICLE 1AUH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles sont soit sombres, soit s'il s'agit de teintes naturelles (teintes marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique).

Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades.

Ils sont autorisés pour des éléments ponctuels tels que menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration...

Est interdit le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

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

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

ARTICLE 1AUH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les marges de recul depuis l'axe de l'autoroute devront obligatoirement être plantées sur une épaisseur de 20 mètres.

La marge de recul depuis l'axe de la RD 937 devra obligatoirement être plantée le long des constructions à usage d'habitation sur une épaisseur de 10 mètres.

ARTICLE 1AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

PREAMBULE

La zone 1AUE est une zone, peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'accueil d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif.

RAPPELS

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

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (moyen à très fort) et par ruissellements et coulées de boue.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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.

50

Règles relatives aux canalisations de transport de gaz se superposant au règlement du PLU

Le décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques définit les règles applicables à la maîtrise de l'urbanisation, notamment en ce qui concerne la constructibilité des établissements recevant du public (ERP) ou des immeubles de grande hauteur (IGH) à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses.

Une canalisation traverse la zone 1AUE

-dans les zones d'effets létaux significatifs, soit sur une bande de 10 mètres autour de la canalisation, sont interdites l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un IGH.

-dans les zones des Premiers Effets létaux, soit sur une bande de 15 mètres autour de la canalisation, en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du Code de l'Environnement, sont interdites l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un IGH.

-dans les zones d'Effets Irréversibles, soit sur une bande de 25 mètres autour de la canalisation, en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-39 du Code de l'Environnement, la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un IGH, est subordonnée à la production d'une analyse de compatibilité du projet avec l'étude de dangers relative à la canalisation concernée.

ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés sous conditions particulières à l'article 1AUE2.

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que leur localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, artisanales, industrielles, de bureau, de services, d'entrepôts, comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, sont compatibles avec le caractère de la zone et ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif.
- 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 seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les dépôts à l'air libre, à condition, qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation.

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

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptée aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

52

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

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

1°/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

2°/ Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, 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.

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

3°/ Eaux résiduelles des activités

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

4°/ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant,

sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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.

Pour tous les réseaux, lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1A UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

54

Dans la ZAC des Jardins de l'Artois, les constructions et installations doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 75 mètres à compter de l'axe de la RD937 et RD301.
- 100 mètres à compter de l'axe des autoroutes A26 et A21.

Dans les autres zones, les constructions et installations doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 60 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A26.
- 50 mètres à compter de l'axe de l'A21.
- 30 mètres à compter de l'axe de la RD937.
- 35 mètres à compter de l'axe de la RD301.

En sus, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 70 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A26.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

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

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

I- Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

II- 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 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 mètres.

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

Toutefois :

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

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas la hauteur des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus haut. La hauteur ne tient pas compte des ouvrages techniques (antennes, cheminées).

Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

56

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles sont soit sombres, soit s'il s'agit de teintes naturelles (teintes marron, beige, gris, noir, vert, rouge-brique).

Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades.

Ils sont autorisés pour des éléments ponctuels tels que menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration...

En façade, est interdit le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

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

ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans tous les cas, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface de vente.
- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 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 de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les marges de recul depuis l'axe de l'autoroute devront obligatoirement être plantées sur une épaisseur de 20 mètres depuis la limite du site Sud.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation 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 et d'intérêt collectif.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un sous-secteur Ah reprenant les constructions existantes isolées dans la zone agricole.

RAPPELS

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

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (moyen à très fort) et par ruissellements et coulées de boue.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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.

Cimetière britannique

Tout projet d'implantation de bâtiments qui se situerait à l'intérieur du périmètre situé autour du cimetière britannique, tel qu'il est inscrit à titre indicatif au plan des servitudes, sera soumis pour avis au Directeur de la Commonwealth War Graves Commission.

Règles relatives aux canalisations de transport de gaz se superposant au règlement du PLU

Le décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques définit les règles applicables à la maîtrise de l'urbanisation, notamment en ce qui concerne la constructibilité des établissements recevant du public (ERP) ou des immeubles de grande hauteur (IGH) à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses.

Deux canalisations traversent la zone A

-dans les zones d'effets létaux significatifs, soit sur une bande de 10 mètres autour de la canalisation antenne Bully Nord, et 20 mètres antenne Carency, sont interdites l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un IGH.

-dans les zones des Premiers Effets létaux, soit sur une bande de 15 mètres autour de la canalisation antenne Bully Nord, et 30 mètres antenne Carency,, en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du Code de l'Environnement, sont interdites l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un IGH.

-dans les zones d'Effets Irréversibles, soit sur une bande de 25 mètres autour de la canalisation antenne Bully Nord, et 45 mètres antenne Carency, en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-39 du Code de l'Environnement, la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un IGH, est subordonnée à la production d'une analyse de compatibilité du projet avec l'étude de dangers relative à la canalisation concernée.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article A2.

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

Sont admis sous conditions :

- La construction, la transformation, et l'extension de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, dans la mesure où les bâtiments ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone, et à condition qu'un aménagement paysager soit prévue pour assurer leur insertion dans le paysage ;
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension et l'implantation de bâtiments annexes, strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- La construction, la transformation et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le camping à la ferme, stationnement de caravanes et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 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.
- Les dépôts agricoles sont autorisés dans la mesure où les règles sanitaires en vigueur sont respectées.

En sus, dans le secteur Ah :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les annexes et dépendances liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 50 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

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

1°/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

2°/ Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, 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.

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

3°/ Eaux résiduaires des activités

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

4°/ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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.

Pour tous les réseaux, lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées 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.

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 50 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A26.
- 20 mètres à compter de l'axe de la RD937.
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum est portée à 5 mètres par rapport aux limites de zone à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

Les dépôts doivent être implantés à 10 mètres au moins des limites séparatives des parcelles bâties.

Toutefois :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

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

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+1+C. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions et des installations ne peut dépasser 15 mètres au point le plus haut.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

67

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Pour les constructions à usage d'habitation:

-En façade, est interdit, le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

Les enduits doivent rester de couleur naturelle ou être peints.

-En couverture, est interdite l'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type

tôles galvanisées) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions non visibles du domaine public.

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

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

Dispositions relatives aux bâtiments agricoles :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les volumes et aspects des bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Dans tous les cas, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ; elles pourront être doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage.

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

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, 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.

La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas réaliser des plantations régulières ou en chandelles.

Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés.

Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En sus, dans le secteur Ah, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Au moins 10% des espaces libres ou communs doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige au moins pour 200m² de surface libre.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

En sus, dans le secteur Ah, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,60.

Titre 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

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

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un sous-secteur Nh reprenant les constructions existantes isolées dans la zone naturelle.

La zone comprend également :

- un secteur Nl destiné aux activités de loisirs, et équipements d'intérêt collectifs.
- un secteur Nj, secteur de jardins.

RAPPELS

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

La commune est également concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (moyen à très fort) et par ruissellements et coulées de boue.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

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.

Règles relatives aux canalisations de transport de gaz se superposant au règlement du PLU

Le décret n°2012-615 du 2 mai 2012 relatif à la sécurité, l'autorisation et la déclaration d'utilité publique des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques définit les règles applicables à la maîtrise de l'urbanisation, notamment en ce qui concerne la constructibilité des établissements recevant du public (ERP) ou des immeubles de grande hauteur (IGH) à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses.

Une canalisation traverse la zone N

-dans les zones d'effets létaux significatifs, soit sur une bande de 20 mètres autour de la canalisation, sont interdites l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un IGH.

-dans les zones des Premiers Effets létaux, soit sur une bande de 30 mètres autour de la canalisation, en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-

39 du Code de l'Environnement, sont interdites l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un IGH.

-dans les zones d'Effets Irréversibles, soit sur une bande de 45 mètres autour de la canalisation, en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-39 du Code de l'Environnement, la délivrance d'un permis de construire relatif à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un IGH, est subordonnée à la production d'une analyse de compatibilité du projet avec l'étude de dangers relative à la canalisation concernée.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans toute la zone:

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 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.
- Les aménagements légers liés à des activités de loisirs, récréatives, ludiques, ou sportives essentiellement de plein air, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.

73

En sus, dans le secteur NI :

- Les constructions à vocation d'équipements et installations à vocation de loisirs.
- Les extensions des constructions existantes, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- La construction et l'extension de constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations à caractère touristique et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation autorisés, à condition qu'elles soient compatibles avec le plan de circulation ou les caractéristiques du réseau.

En sus, dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée à 20% de l'existant et 40 m² maximum des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les annexes et dépendances liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 40

m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

En sus, dans le secteur Nj :

- Les annexes et dépendances liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 40 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès est fixée à 4 mètres.

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

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1°/ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

2°/ Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, 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.

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

3°/ Eaux résiduaires des activités

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

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

4°/ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

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.

Pour tous les réseaux, lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 50 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A26.
- 20 mètres à compter de l'axe de la RD937.
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Toutefois :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles du présent PLU, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

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

Dans les secteurs NI et Nh :

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20m² et d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

77

Toutefois :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

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

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh et Nj:

L'emprise au sol des extensions, annexes et dépendances est limitée à 40m² par unité foncière.

Dans les secteurs NI:

L'emprise au sol est limitée à 5%

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh,

La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser R+1+C. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans le secteur NI :

La hauteur maximale d'une construction au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et infrastructures publiques.

Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- qui s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Dispositions relatives aux constructions :

-En façade, est interdit, le maintien à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...

Les enduits doivent rester de couleur naturelle ou être peints.

-En couverture, est interdite l'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles galvanisées) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions non visibles du domaine public.

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

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

-Les façades et toitures devront être de couleurs sombres.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ; elles pourront être doublées à l'intérieur de la parcelle par un grillage.

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

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200 m² de terrain.

En sus, dans le secteur Nh, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Au moins 10% des espaces libres ou communs doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de moyenne tige au moins pour 200m² de surface libre.

80

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

En sus, dans le secteur Nh, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,60.

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

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 et communique avec celui-ci.

Surface de plancher: se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

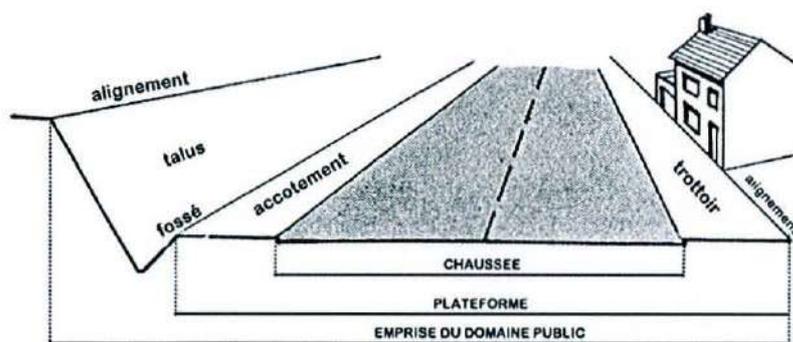
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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.



ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

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

Alignement = 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.

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.

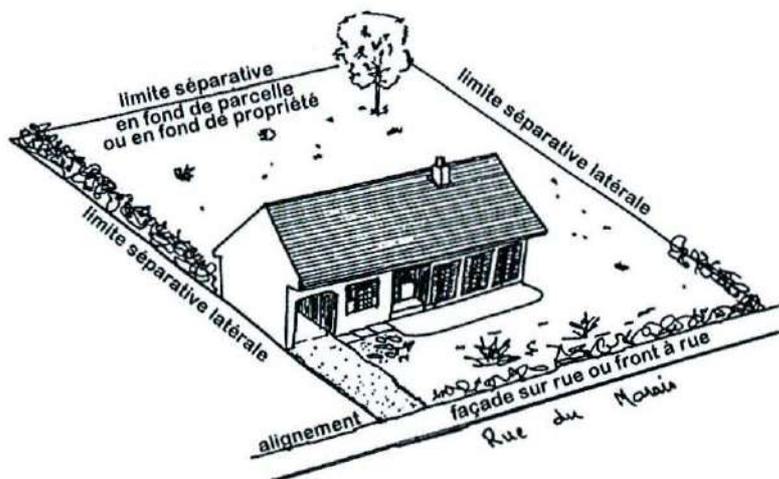
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 arrières ou de fond, d'autre part.

84

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 = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Annexe = construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

Faitage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

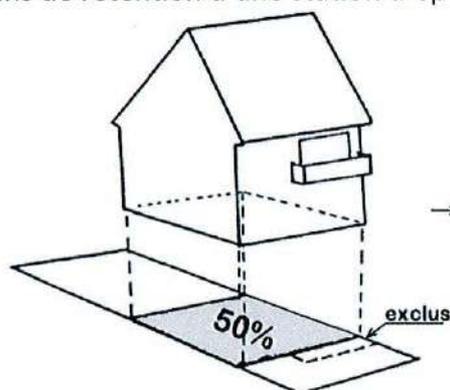
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m²
la projection au sol est de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

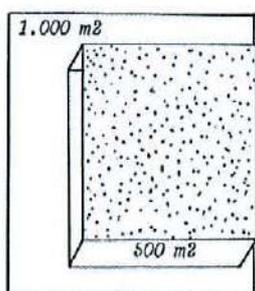
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

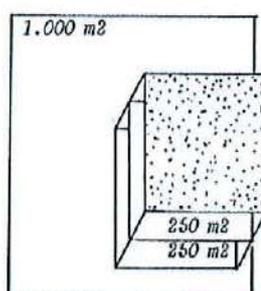
Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifiée cette construction.
Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



*construction en
rez-de-chaussée*



*construction d'un étage
sur rez-de-chaussée*

Exemple : COS maximal de 0,5

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ESPECES NON RECOMMANDEES (*)

(car invasives en région Nord Pas-de-Calais)

AILANTHUS ALTISSIMA (faux vernis du Japon)

BUDDLEIA (arbre au papillon)

FALLOPIA JAPONICA (renouée du Japon)

JUSSIE

HERACLEUM MANTEGAZZIUM (Berce du Caucase)

PRUNUS SEROTINA (cerisier tardif)

ROBINIA PSEUDOACACIA (robinier)

SOLIDAGO

(* d'après le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais)

Liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandées :

ABELIA (Abélie)

ACER CAMPESTRE (érable champêtre)

ALNUS (aulne)

AMELANCHIER

BETULA (bouleau)

CARPINUS BETULUS (charme)

CORNUS (cornouiller)

CORYLUS AVELLANA (coudrier)

COTONEASTER

DEUTZIA

ELEAGNUS X EBBEINGEI

ESCALLONIA

EUONYMUS EUROPAEUS (fusain d'Europe)

FAGUS SYLVATICA (hêtre)

FRAXINUS EXCELSIOR (frêne)

ILEX AQUIFOLIUM (houx)

JUNIPERUS COMMUNIS (genévrier)

LIGUSTRUM (troène)

LONICERA (chèvrefeuille)

MALUS FLORIBUNDA (pommier à fleurs)

OSTRYA CARPINIFOLIA (charme houblon)

PRUNUS LAUROCERASUS 'Otto Luyken'

PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)

PRUNUS SPINOSA (prunellier)

PYRUS (poirier à fleurs)

QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé)

QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)

RIBES (groseillier à fleurs)

SALIX (saule)

SAMBUCUS RACEMOSA (sureau)

SORBUS (alisier blanc)

SPIRAEA

TILIA CORDATA (tilleul à petites feuilles)

VIBURNUM OPULUS (boule de neige)

VIBURNUM X BODNANTENSE (viorne à floraison hivernale)

VIBURNUM TINUS (viorne tin)