



# Plan Local d'Urbanisme

---

Commune de Sains-en-Gohelle

---

## Règlement



<i>PLU arrêté le :</i>	<i>PLU approuvé le :</i>	<i>Plu modifié le :</i>
<i>13 octobre 2016</i>	<i>30 juin 2017</i>	<i>27 septembre 2018</i>

# SOMMAIRE

## **TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....11**

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	11
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS	11
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
ARTICLE-4- ADAPTATIONS MINEURES.....	15
RAPPEL	15

## **TITRE II – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) 17**

### **LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UA ..... 17**

CARACTERE DE LA ZONE.....	17
ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	19
ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	19
ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	20
ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	21
ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	23
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	23
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	25
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	27
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE .....	28
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	29

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT .....	33
ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER .....	34
ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	34
ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	34
ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	34
<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UB .....</b>	<b>35</b>
CARACTERE DE LA ZONE.....	35
ARTICLE UB-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	36
ARTICLE UB-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	36
ARTICLE UB-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	37
ARTICLE UB-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	38
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	40
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	40
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	42
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	44
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE .....	45
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	46
ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT .....	49
ARTICLE UB-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER .....	51
ARTICLE UB-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	51
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	51
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	51
<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UC .....</b>	<b>52</b>
CARACTERE DE LA ZONE.....	52
ARTICLE UC-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	53

ARTICLE UC-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	53
ARTICLE UC-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	54
ARTICLE UC-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	55
ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	57
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	57
ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	58
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	60
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	60
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE.....	61
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	62
ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT.....	65
ARTICLE UC-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	66
ARTICLE UC-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	66
ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	66
ARTICLE UC-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	66
<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UD .....</b>	<b>67</b>
CARACTERE DE LA ZONE.....	67
ARTICLE UD-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	68
ARTICLE UD-2 : LES S OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	68
ARTICLE UD-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	69
ARTICLE UD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	70
ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	72
ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	72
ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	74
ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	75
ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	75

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE .....	76
ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	77
ARTICLE UD-12 : STATIONNEMENT.....	81
ARTICLE UD-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	82
ARTICLE UD-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	83
ARTICLE UD-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	83
ARTICLE UD-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	83
<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UE .....</b>	<b>84</b>
CARACTERE DE LA ZONE.....	84
ARTICLE UE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	84
ARTICLE UE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	84
ARTICLE UE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	85
ARTICLE UE-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	86
ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	88
ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	88
ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	89
ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	90
ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	90
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE .....	91
ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	92
ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT .....	94
ARTICLE UE-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	95
ARTICLE UE-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	95
ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	95
ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	95
<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UP .....</b>	<b>96</b>

CARACTERE DE LA ZONE.....	96
ARTICLE UP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	97
ARTICLE UP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	97
ARTICLE UP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	97
ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	98
ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	100
ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	100
ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	101
ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE....	103
ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	103
ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE .....	103
ARTICLE UP11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	103
ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT .....	105
ARTICLE UP-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER .....	106
ARTICLE UP-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	106
ARTICLE UP-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	106
ARTICLE UP-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	106

### **TITRE III – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE AU) 107**

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 1AUA.....	107
CARACTERE DE LA ZONE.....	107
ARTICLE 1AUA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	108
ARTICLE 1AUA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	108
ARTICLE 1AUA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	109
ARTICLE 1AUA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	110
ARTICLE 1AUA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	112

ARTICLE 1AUA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	112
ARTICLE 1AUA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	113
ARTICLE 1AUA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	113
ARTICLE 1AUA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	113
ARTICLE 1AUA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE.....	114
ARTICLE 1AUA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	115
ARTICLE 1AUA-12 : STATIONNEMENT.....	116
ARTICLE 1AUA-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	116
ARTICLE 1AUA -14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	116
ARTICLE 1AUA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES..	117
ARTICLE 1AUA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	117
<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 1AUH.....</b>	<b>118</b>
CARACTERE DE LA ZONE.....	118
ARTICLE 1AUH-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.....	118
ARTICLE 1AUH-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	119
ARTICLE 1AUH-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	119
ARTICLE 1AUH-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	120
ARTICLE 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	122
ARTICLE 1AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	122
ARTICLE 1AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	123
ARTICLE 1AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	125
ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	125
ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE .....	125
ARTICLE 1AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	127
ARTICLE 1AUH-12 : STATIONNEMENT .....	130
ARTICLE 1AUH-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER .....	132
ARTICLE 1AUH-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	133

ARTICLE 1AUH-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES..	133
ARTICLE 1AUH-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	133
<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 1AUE .....</b>	<b>134</b>
CARACTERE DE LA ZONE.....	134
ARTICLE 1AUE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	134
ARTICLE 1AUE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	134
ARTICLE 1AUE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	135
ARTICLE 1AUE-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	136
ARTICLE 1AUE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	138
ARTICLE 1AUE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	138
ARTICLE 1AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	139
ARTICLE 1AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	140
ARTICLE 1AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	140
ARTICLE 1AUE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE.....	141
ARTICLE 1AUE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	142
ARTICLE 1AUE-12 : STATIONNEMENT.....	144
ARTICLE 1AUE-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	144
ARTICLE 1AUE-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	145
ARTICLE 1AUE-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES..	145
ARTICLE 1AUE-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	145

**TITRE IV – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A) 146**

<b>LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE A .....</b>	<b>146</b>
CARACTERE DE LA ZONE.....	146
ARTICLE A-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.....	147
ARTICLE A-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	147

ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	148
ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	149
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	151
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	151
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	152
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	152
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	153
NEANT.	153
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	153
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	154
ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT.....	155
ARTICLE A-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER.....	156
ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	156
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	156
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	156

## **TITRE V – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N) 157**

LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N.....	157
CARACTERE DE LA ZONE.....	157
ARTICLE N-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	158
ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	159
ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS.....	160
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	162
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	162
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	163
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	163

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	163
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE .....	164
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	164
ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT .....	165
ARTICLE N-13 : ESPACES BOISES CLASSES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATION DE PLANTER .....	166
ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS .....	166
ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	166
ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	167
<b>Annexe : Liste des essences végétales locales .....</b>	<b>168</b>
<b>Lexique</b>	<b>170</b>

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et, de ce fait, sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ils sont accompagnés d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 et R.151-53 du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sains-en-Gohelle. Sauf mention particulière, le règlement s'applique à l'unité foncière (ou terrain).

## **ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELEVANT DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

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

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

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

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

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

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

2°/ L'article L. 424-1 du code de l'Urbanisme qui permet d'opposer le sursis à statuer :

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

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

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

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

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

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

5°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ( article L.111-6 du CU).

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

Selon l'article L.111-17 du CU, les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

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

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

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

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

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

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - ✓ 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire,
- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les secteurs où la diversité commerciale doit être préservée**, en vertu de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme,

## **ARTICLE-4- ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ( article L.152-3 du code de l'Urbanisme).

### **RAPPEL**

---

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation par remontée de nappe.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.

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

# TITRE II – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

## LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UA

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité, comprenant la Place de la Mairie et ses abords, regroupant le centre commercial et administratif de Sains en Gohelle.

Elle est affectée principalement aux habitations collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

Elle comprend un sous-secteur UAa dans lequel une plus grande densité est favorisée.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Les terrains sont concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Outils réglementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19.

L'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les éléments patrimoniaux identifiés (utilisation de matériaux renouvelables et ou de matériaux ou procédés de construction permettant

d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, dont la liste est énumérée à l'article R.111-23 du code de l'Urbanisme).

Selon l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine urbain identifiés sont soumis à un permis de démolir, pour les travaux ayant pour objet de les démolir, ou de rendre inutilisable tout ou partie de l'élément protégé.

La zone est également concernée par des voies où doit être préservée la diversité commerciale en application de l'article L.151-16 du CU.

## **ARTICLE UA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les aires de stockage et de dépôts, les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes
- L'ouverture et l'extension de carrière,
- Les éoliennes.
- Le changement de destination des bâtiments à usage d'activité commerciale situés en rez-de-chaussée, dans les rues identifiées au plan de zonage, en application de l'article L.151-16 du CU.

## **ARTICLE UA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existantes, 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.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liés à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU,
- Les nouvelles exploitations agricoles, à condition de ne pas exercer une activité d'élevage,
- Les établissements commerciaux, dans la mesure où leur surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup>,
- Les établissements à usage d'activité artisanale comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage.
- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation et où ils ne comptent pas plus de 10 boxes.

- **Pour les secteurs concernés par un phénomène de remontées de nappe**, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

- **Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.**
- **la démolition de tout ou partie d'un élément de patrimoine peut être admise, sous réserve des justifications nécessaires (sécurité, insalubrité...).**
- **Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.**

**ARTICLE UA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

## **ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

### **B. Assainissement :**

- 1) Eaux usées :
  - a) 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.

- b) 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.

- c) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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.

## 2) Eaux pluviales :

- a) Les 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 examinée. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

- b) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.
- d) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

### **C. Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 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.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

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

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

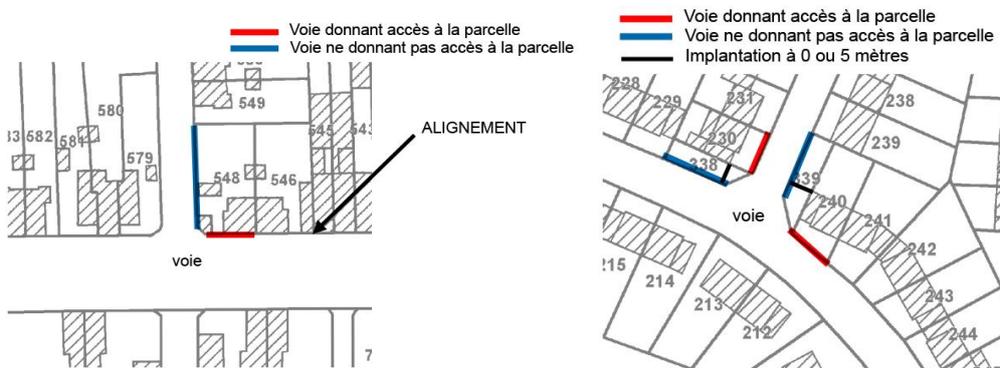
### **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **• Dispositions générales :**

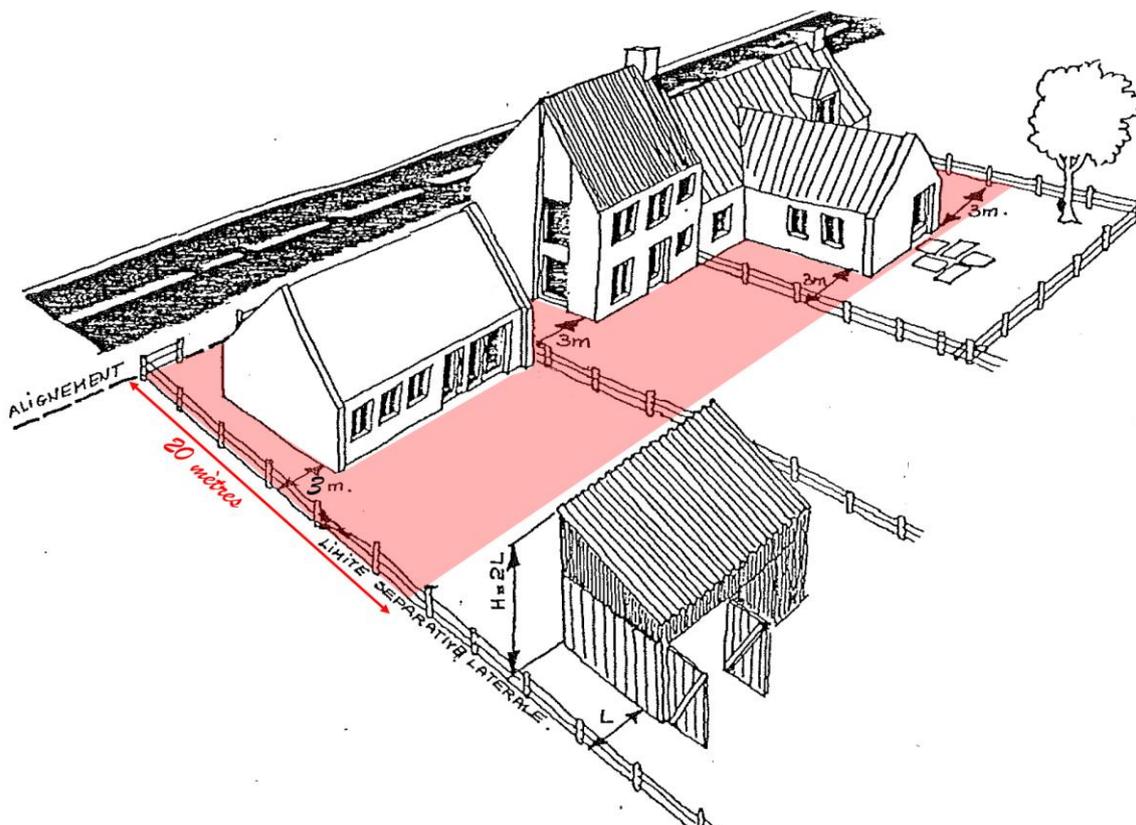
- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions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

L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
  - En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées soit à la limite de l'espace public et de l'espace privé, soit selon un retrait d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement des voies.
  - Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation de nouvelles constructions ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elles intègrent. Ainsi, il doit être exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les immeubles existants, soit par l'alignement de la construction sur ces bâtis, soit par un mur plein ou par une autre disposition assurant la continuité visuelle sur rue.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants**
    - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que :
      - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
      - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
      - pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

## ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



### Dispositions générales

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

- **Implantation sur limites séparatives**

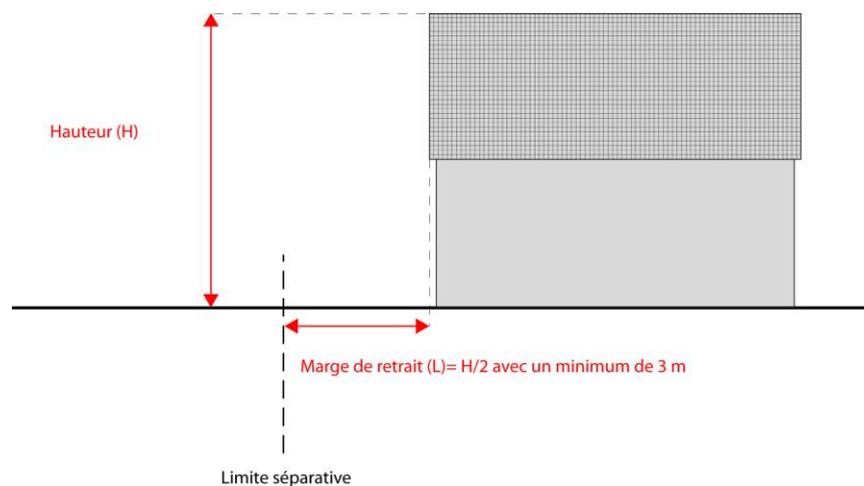
- 1) Les bâtiments doivent être au moins implantés sur une limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.
- 2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :
  - 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 de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.
- 3) L'implantation d'une limite séparative à l'autre sans limite de distance est autorisée pour les bâtiments d'activités (entrepôt, bureau, commerces) dans le cadre d'une extension, sous réserve que ladite extension présente une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment principal.

- **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 3 mètres.

Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables ( y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation.

Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.



---

## ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

- **Disposition générales :**

- Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une distance d'au moins 4.00 mètres est exigée entre deux constructions. Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**

- Il n'est pas fixé de règles.

---

## ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

- **Dispositions générales**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de l'unité foncière.

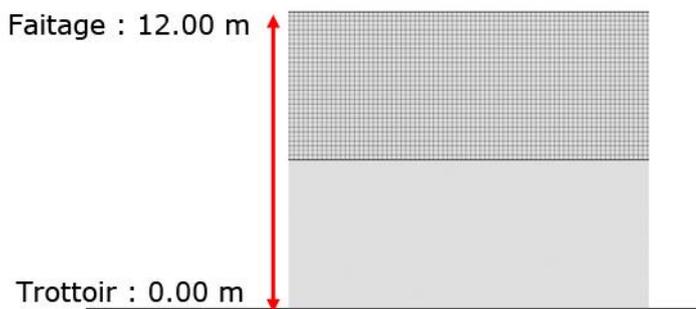
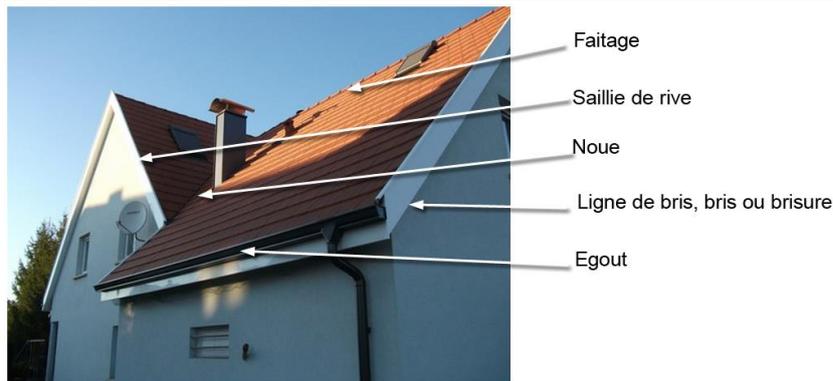
- **Dispositions relatives au secteur UAa :**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de l'unité foncière.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

- **Dispositions applicables aux bâtiments d'activités (entrepôt, commerces, artisanat, bureau) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

## ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE



- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à au moins 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 12.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompes à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dispositions relatives au secteur UAa :**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du trottoir de la voie principale. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à au moins 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit excéder un maximum de 15.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture.
- De plus, la hauteur ne dépassera pas trois niveaux et des combles aménageables (R+2+C).

- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompes à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul dans la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
  - Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

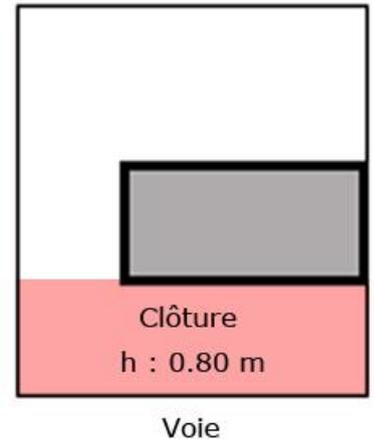
- **Généralités :**
  - Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
  - La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
    - une adaptation au sol soigneusement traitée,
    - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
    - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
    - le rythme et la proportion des ouvertures,
  - Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
  - Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation ( donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.
- **Terrassements**
  - Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.

- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...
- **Façades**
  - Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
  - Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
  - Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.
- **Façades commerciales**
  - Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.
- **Aménagement des abords des constructions**
  - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques, et masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.
- **Clôtures :**
  - **Dispositions générales :**
    - Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
    - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain privé, des établissements publics et aux carrefours.
    - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
    - Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

- Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.

○ **Composition des clôtures :**

- La hauteur totale des clôtures ne doit dépasser 2.00 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages rigides ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne doit dépasser 1.50 mètre. Les murs bahuts doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis s'ils sont en pierres naturelles ou en briques.
- A l'angle des voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0.80 mètre par rapport à la voie suivant le croquis ci-contre. Les végétaux doivent être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur doit être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.
- Les clôtures en panneaux rigides, de couleur vert foncé, noir et gris anthracite sont autorisées.
- Pour les bâtiments publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.



○ **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

• **Annexes :**

- Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Sont autorisés :
  - Les abris de jardin, les chalets, les poulaillers, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'une seule construction par terrain,
  - Les serres et les tunnels sans fondation bétonnée, d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> maximum,
  - Les récupérateurs d'eau de pluie liés à l'activité de jardinage sont autorisés.

- **Energies renouvelables :**

- **Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
- L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
  - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée ;
  - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
  - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

- **Déchets :**

Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

- **Dispositions relatives aux éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.

- Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux semblables à ceux d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
- Les extensions, surélévation et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées.
- La suppression des modénatures, des éléments architecturaux, des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite.
- Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la cité.

## ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

---

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Normes**

- **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Ce nombre de place minimal est porté à 1 dans le secteur UAa.  
Ces normes s'appliquent lors de la division d'un immeuble en plusieurs logements et en cas de changement de destination.
- Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

- **Dispositions particulières pour les immeubles existants**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.

- Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

## **ARTICLE UA-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

- **Principes généraux :**

- On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et doivent comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

## **ARTICLE UA-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.  
L'implantation des constructions doit être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## **ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.  
Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UB

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Cette zone regroupe les tissus anciens, liés à l'origine rurale de la commune. Elle comprend un secteur UBj qui correspond à des fonds de jardins.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

La zone comprend des éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19.

L'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les éléments patrimoniaux identifiés (utilisation de matériaux renouvelables et ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, dont la liste est énumérée à l'article R.111-23 du code de l'Urbanisme).

Selon l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine urbain identifiés sont soumis à un permis de démolir, pour les travaux ayant pour objet de les démolir, ou de rendre inutilisable tout ou partie de l'élément protégé.

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

## ARTICLE UB-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les aires de stockage et de dépôts, les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'extension de carrière,
- Les éoliennes.

Dans le secteur UBj, toutes les constructions sont interdites hormis celles autorisées à l'article 2.

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

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

## ARTICLE UB-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liés à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU,
- Les nouvelles exploitations agricoles, à condition de ne pas exercer une activité d'élevage,
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existantes, 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 établissements à usage d'activité artisanale, comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage.

- Les établissements commerciaux, dans la mesure où leur surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup>.
- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- **Pour les secteurs concernés par un phénomène de remontées de nappe**, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Dans le secteur UBj**, sont autorisées les annexes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>.

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

- *Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *la démolition de tout ou partie d'un élément de patrimoine peut être admise, sous réserve des justifications nécessaires ( sécurité, insalubrité...).*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

**ARTICLE UB-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

## **ARTICLE UB-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

### **B. Assainissement :**

- 1) Eaux usées :

- a) 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.
- b) 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.
- c) Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- d) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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.

## 2) Eaux pluviales :

- a) Les 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 examinée. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.
- b) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.
- d) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

### **C. Réseaux divers**

- Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 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.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

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

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

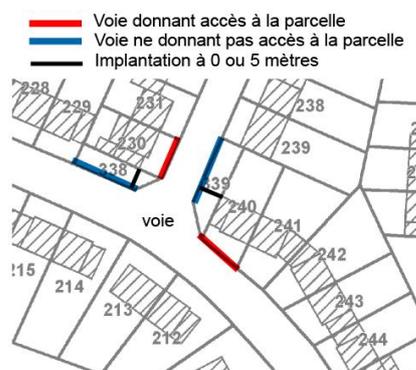
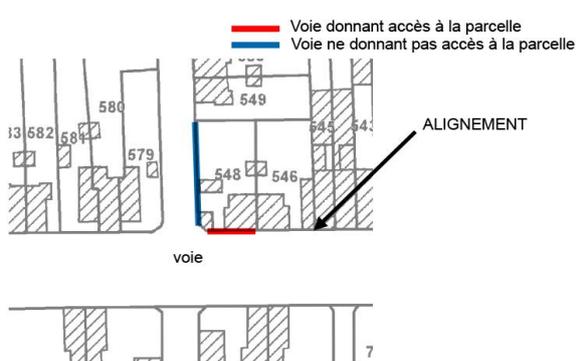
### **• Dispositions générales**

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

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

En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées soit à la limite de l'espace public et de l'espace privé, soit selon un retrait de 5.00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

- Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation de nouvelles constructions ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elles intègrent. Ainsi, il doit être exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les immeubles existants, soit par l'alignement de la construction sur ces bâtis, soit par un mur plein ou par une autre disposition assurant la continuité visuelle sur rue.



### • Dispositions applicables aux immeubles existants

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que :
  - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
  - pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.



- **Implantation sur limites séparatives**

Les bâtiments doivent être au moins implantés sur une limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

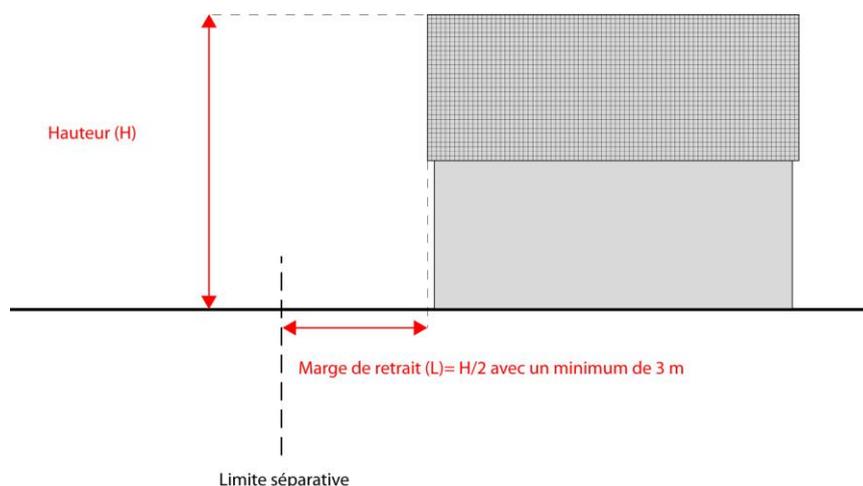
L'implantation d'une limite séparative à l'autre sans limite de distance est autorisée pour les bâtiments d'activités (entrepôt, bureau, commerces) dans le cadre d'une extension, sous réserve que ladite extension présente une hauteur inférieure ou égale à celle du bâtiment principal.

- **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 3 mètres.

Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation.

Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.



- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que :
  - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- **Disposition générales :**

- Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une distance d'au moins 4.00 mètres est exigée entre deux constructions. . Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**

- il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

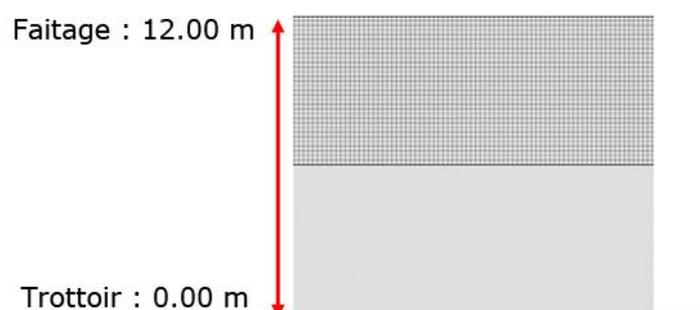
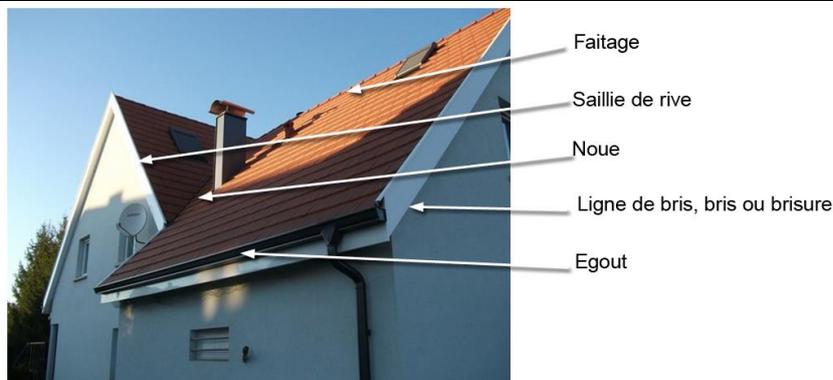
---

- **Dispositions générales**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.
- Dans le secteur UBj, l'emprise des constructions autorisées est limitée à 20m<sup>2</sup>.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

- Dispositions applicables aux bâtiments d'activités (commerces, artisanat, bureau) :  
l'emprise au sol n'est pas limitée.

## ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE



- Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part le niveau du trottoir de la voie principale, et d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 12.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture. **Dans le secteur UBj**, cette hauteur est portée à 4 mètres.
- De plus, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + combles.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- **Généralités :**

- Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
  - une adaptation au sol soigneusement traitée,
  - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
  - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
  - le rythme et la proportion des ouvertures,
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.

- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

- **Toitures**

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.

- **Façades commerciales**

- Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

- **Aménagement des abords des constructions**

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques, et masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

- **Clôtures :**

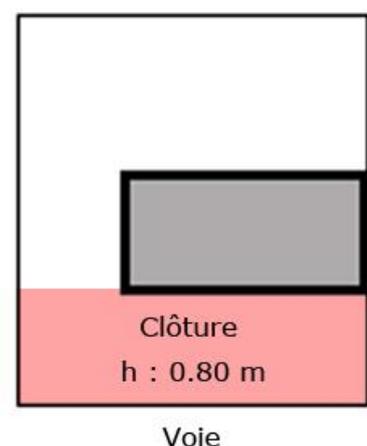
- **Dispositions générales :**

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.
- Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.

- **Composition des clôtures :**
  - La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages rigides ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne doit dépasser 1.50 mètre. Les murs bahuts doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis s'ils sont en pierres naturelles ou en briques.
  - A l'angle des voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0.80 mètre par rapport à la voie suivant le croquis ci-contre. Les végétaux doivent être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur doit être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.
  - Les clôtures en panneaux rigides, de couleur vert foncé, noir et gris anthracite sont autorisées.
  - Pour les établissements scolaires et les bâtiments publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.
  
- **Dispositions particulières**
  - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
  
- **Annexes :**
  - Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
  - Sont autorisés :
    - Les abris de jardin, les chalets, les poulaillers, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'une seule construction par terrain,
    - Les serres et les tunnels sans fondation bétonnée, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup>,
    - Les récupérateurs d'eau de pluie liés à l'activité de jardinage sont autorisés.
  - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.
  
- **Energies renouvelables :**

**Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

  - Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en



tant que tel.

- L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
  - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée. Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.
  - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
  - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

- **Déchets :**

Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

- **Dispositions relatives aux éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'Urbanisme.

- Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux semblables à ceux d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
- Les extensions, surélévation et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées.
- La suppression des modénatures, des éléments architecturaux, des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite.
- Les menuiseries reprendront les caractéristiques d'origine de celles présentes sur les bâtiments anciens et typiques de la cité.

## **ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT**

---

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
  - Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
  - Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.
  - Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- **Normes**
    - **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**
      - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Cette obligation s'applique également en cas de division et de changement de destination.
      - Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.
      - Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
    - **Dispositions particulières pour les immeubles existants**
      - Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
      - Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

## **ARTICLE UB-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

- **Obligation de planter :**
  - **Principes généraux :**
    - On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
    - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et doivent comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

## **ARTICLE UB-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.  
L'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## **ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.  
Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UC

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal essentiellement occupée par de l'habitat pavillonnaire. Elle comprend :

- Un secteur UCa, où l'emprise au sol maximale n'est pas limitée,
- un secteur UCj qui correspond à des fonds de jardins.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

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

## **ARTICLE UC-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les aires de stockage et de dépôts, les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'extension de carrière,
- Les éoliennes.

Dans le secteur UCj, toutes les constructions sont interdites hormis celles autorisées à l'article 2.

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

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

## **ARTICLE UC-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liés à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU,
- Les nouvelles exploitations agricoles, à condition de ne pas exercer une activité d'élevage.
  
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existantes, 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 établissements à usage d'activité artisanale, comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage.

- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- **Pour les secteurs concernés par un phénomène de remontées de nappe**, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

**Dans le secteur UCj**, seules les annexes d'une emprise maximale de 20m<sup>2</sup> sont autorisées.

### **ARTICLE UC-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
  
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
  
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

---

## **ARTICLE UC-4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

### **B. Assainissement :**

- 1) Eaux usées :
  - a) 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.
  - b) 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.

- c) Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- d) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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.

## 2) Eaux pluviales :

- a) Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.
- b) 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 examinée. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.
- c) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- d) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.
- e) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

### **C. Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

- 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.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

## **ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- **Dispositions générales**

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

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

- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Avec une implantation similaire à la construction voisine.
  - Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation de nouvelles constructions ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elles intègrent. Ainsi, il doit être exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les immeubles existants, soit par l'alignement de la construction sur ces bâtis, soit par un mur plein ou par une autre disposition assurant la continuité visuelle sur rue.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants**
  - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que :
    - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
    - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
    - pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

## **ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

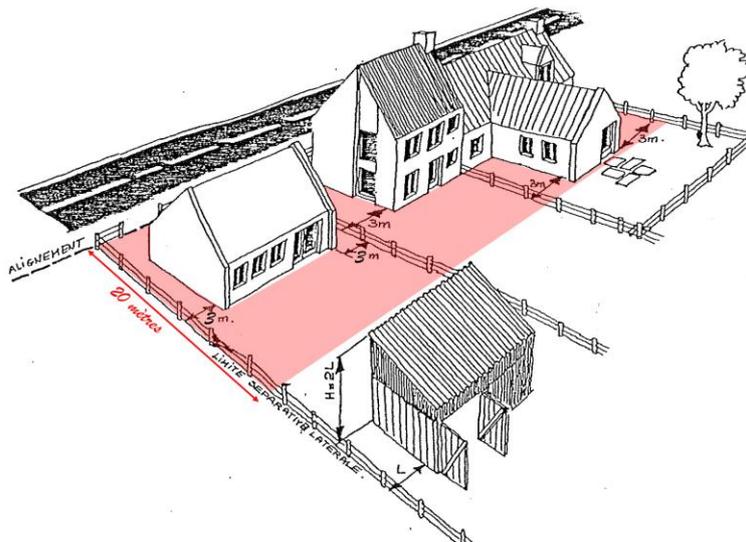
---

### **Dispositions générales**

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



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

- **Implantation sur limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

- **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 3 mètres. Pour les constructions à usage de commerce, cette règle est portée à  $L=H/3$ .

Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation.

Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.

## **ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

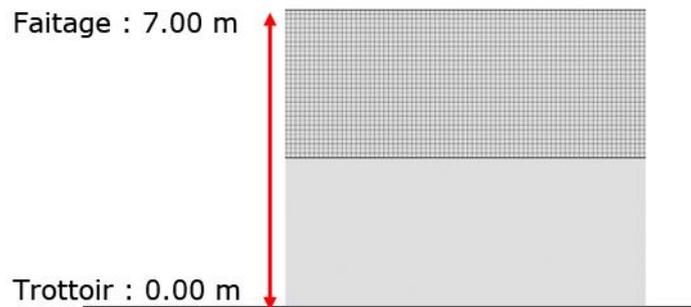
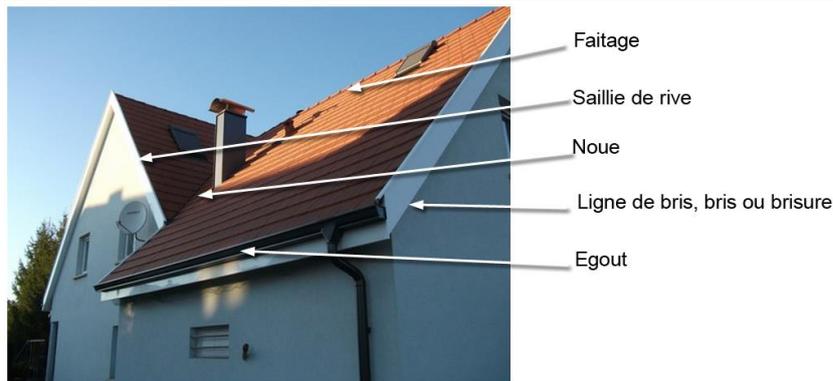
- **Disposition générales :**
  - Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
  - Une distance d'au moins 4.00 mètres est exigée entre deux constructions. . Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
  - L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**
  - Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

- **Dispositions générales**
  - L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.
  - Dans le secteur UCj, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 20m<sup>2</sup>.
  - Dans le secteur UCa, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

## ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE



- **Hauteur maximale des constructions :**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à au moins 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 9 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture. **Dans le secteur UCj**, cette hauteur est limitée à 4 mètres.
- De plus, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage+ combles.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que pour les travaux d'aménagement,

de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- **Généralités :**

- Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
  - une adaptation au sol soigneusement traitée,
  - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
  - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
  - le rythme et la proportion des ouvertures,
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

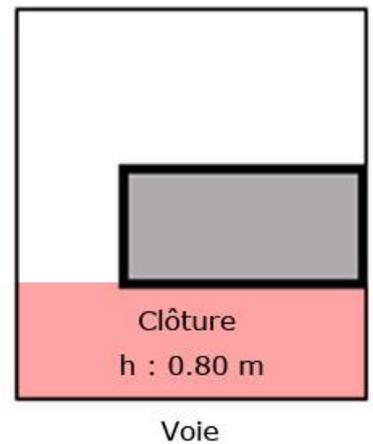
- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

- Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.
- **Toitures**

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.
- **Façades commerciale**
  - Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.
- **Aménagement des abords des constructions**
  - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques, et masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.
- **Clôtures :**
  - **Dispositions générales :**
    - Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
    - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain privé, des établissements publics et aux carrefours.
    - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
    - Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.
    - Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.
  - **Composition des clôtures :**
    - La hauteur totale des clôtures ne doit dépasser 2.00 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages rigides ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.50 mètre. Les murs bahuts doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis s'ils sont en pierres naturelles ou en briques.

- A l'angle des voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0.80 mètre par rapport à la voie suivant le croquis ci-contre. Les végétaux doivent être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur doit être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.
- Les clôtures en panneaux rigides, de couleur vert foncé, noir et gris anthracite sont autorisées.
- Pour les établissements scolaires et les bâtiments publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.



- **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

- **Annexes :**

- Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Sont autorisés :
  - Les abris de jardin, les chalets, les poulaillers, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'une seule construction par terrain,
  - Les serres et les tunnels sans fondation bétonnée, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup>,
  - Les récupérateurs d'eau de pluie liés à l'activité de jardinage sont autorisés.

- **Energies renouvelables :**

- **Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
- Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
- L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :

- **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée. Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.

- **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
- **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

○ **Déchets :**

Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

## **ARTICLE UC-12 : STATIONNEMENT**

---

• **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

• **Normes**

○ **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Cette obligation s'applique également en cas de division et de changement de destination.
- Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

- **Dispositions particulières pour les immeubles existants**
  - Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
  - Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

## **ARTICLE UC-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

- **Obligation de planter :**

- **Principes généraux :**
  - On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
  - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et doivent comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

## **ARTICLE UC-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

L'implantation des constructions doit être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## **ARTICLE UC-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UD

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par la cité 10. Le périmètre de la zone reprend le périmètre du bien inscrit au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Afin d'assurer la protection, de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la cité, reconnue par le Comité du patrimoine mondial, l'ensemble de la zone UD est protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

### **Outils réglementaires :**

L'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les éléments patrimoniaux identifiés (utilisation de matériaux renouvelables et ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, dont la liste est énumérée à l'article R.111-23 du code de l'Urbanisme).

Selon l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine urbain identifiés sont soumis à un permis de démolir, pour les travaux ayant pour objet de les démolir, ou de rendre inutilisable tout ou partie de l'élément protégé.

La zone comprend également des éléments de patrimoine naturel protégés : jardins attenants aux maisons de maître.

## ARTICLE UD-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les aires de stockage et de dépôts, les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation.
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'extension de carrière,
- Les éoliennes.
- Les antennes relais.

## ARTICLE UD-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existantes, 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 établissements à usage d'activité artisanale, comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage.
- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation.
- **Pour les secteurs concernés par un phénomène de remontées de nappe**, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

- ***Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.***
- ***la démolition de tout ou partie d'un élément de patrimoine peut être admise, sous réserve des justifications nécessaires (sécurité, insalubrité...).***

- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

### **ARTICLE UD-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

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

---

## **ARTICLE UD-4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

### **B. Assainissement :**

- 3) Eaux usées :
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
  - d) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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 :

- a) Les 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 examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

- b) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.
- d) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

#### • **Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 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.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

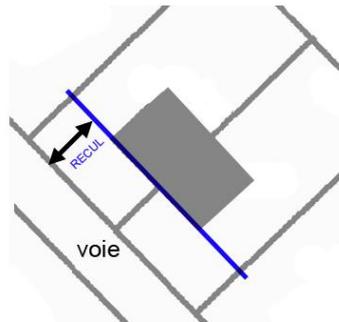
## ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---



— Limite d'implantation de l'extension, annexe, garage par rapport à la voirie : alignement par rapport à la façade de la construction principale

- **Dispositions générales**

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'implantation de nouvelles constructions ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elles intègrent.
- Toute nouvelle construction (bâtiment principal, hors extensions, annexes et garages) doit respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties, et de préserver la morphologie originale de la cité minière.
- D'une manière générale, les annexes, extensions et garages doivent être peu visibles depuis le domaine public. Ils doivent respecter a minima le recul de la construction existante par rapport au domaine public. Si la parcelle est située à l'angle de deux rues, ils doivent respecter le recul de la façade principale et se situer à au moins 5.00 mètres de la voie secondaire.

Est considérée comme façade principale :

- Soit l'unique façade donnant sur l'espace public ;
  - Soit la façade jumelée avec la parcelle voisine ;
  - Soit, dans le cas de parcelle d'angle ne répondant pas aux deux cas précédents, la plus longue façade donnant sur l'espace public.
  - Soit la façade sur laquelle se situe l'entrée principale du bâtiment.
- La façade sur rue des constructions annexes ne doit pas être implantée en avant de la façade principale de la construction. Cette prescription concerne également les carports et annexes de type local à vélo, local à poubelles.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants**
    - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que :
      - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
      - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
      - pour les extensions avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

## ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie avec l'existant, l'implantation de nouvelles constructions ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elles intègrent.
- Les constructions doivent être implantées sur une seule limite séparative.
- Si une construction principale voisine est implantée sur une des limites séparatives, la construction projetée doit s'y adosser.
- Sur l'autre limite séparative, la marge de retrait (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction :  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
- Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables ( y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation.
- Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres doivent s'implanter en limites séparatives ou avec un recul de 1 mètres. Au-delà, la règle applicable est celle du H/2 avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation des constructions, abris de jardin et annexes ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, si les constructions situées sur les terrains

contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon des reculs différents, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions doit être imposée.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
  - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que :
    - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
    - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

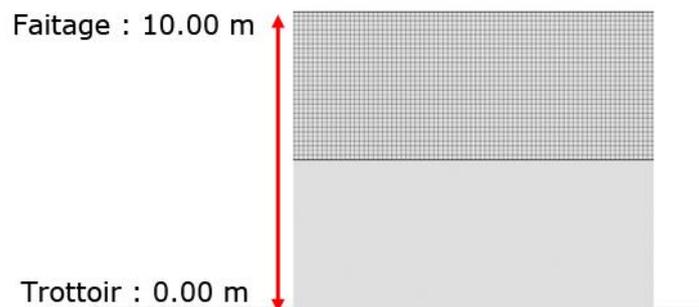
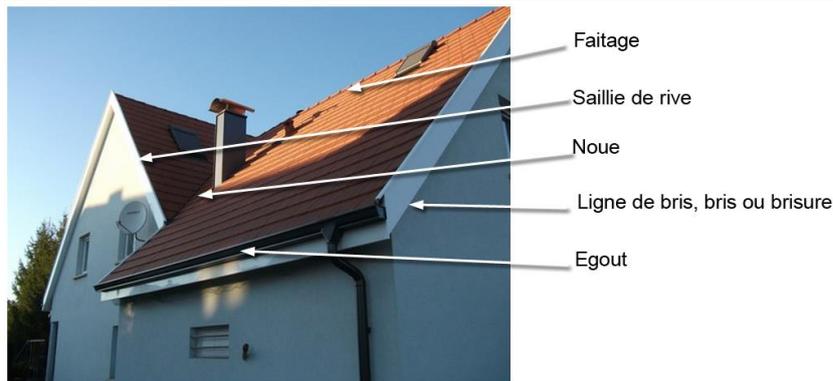
- **Disposition générales :**
  - Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
  - Une distance d'au moins 3.00 mètres est exigée entre deux constructions. . Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**
  - L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

- **Dispositions générales**
  - L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de l'unité foncière.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC):** l'emprise au sol n'est pas limitée.

## ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE



- **Hauteur maximale des constructions :**

- Pour respecter la morphologie de la cité, la hauteur des constructions nouvelles doit respecter la hauteur au faitage et à l'égout des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches. Dans tous les cas, la hauteur maximale ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + 1 étage + combles.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 10.00 mètres mesurés depuis le terrain naturel (avant exécution de fouilles ou remblais) jusqu'au point le plus haut de la construction (faitage).
- Les extensions, annexes et garages ne doivent se faire qu'en rez-de-chaussée dont la hauteur de la façade est fixée par l'égout de la construction principale.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'addition de niveaux supplémentaires est interdite.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que pour les travaux d'aménagement,

de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**
  - La hauteur absolue des constructions n'est pas limitée. Les extensions et annexes ne peuvent avoir une hauteur plus importante que la construction principale.

## **ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- **Généralités :**
- - Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
  - La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
    - une adaptation au sol soigneusement traitée,
    - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
    - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
    - les pentes et les couleurs de toiture,
    - le rythme et la proportion des ouvertures.
  - L'aspect des constructions neuves doit être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte du niveau des égouts et des étages. Le respect des données dominantes sur la rue sur laquelle s'implante l'immeuble doit être imposé (volumétrie, sens du faitage, aspect des parements...).
  - Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux des édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est obligatoire.
  - Les architectures étrangères à la région, les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
  - L'emploi de matériaux factices ou d'imitation est interdit.
  - L'emploi à nu de matériaux dits précaires de type tôle ondulée, papier goudronnée, etc. est interdit.

- Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux semblables à ceux d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
  - Les surélévations et transformation des façades et toitures ne sont pas autorisées.
  - La suppression des modénatures, des éléments architecturaux, des détails liés à la composition d'ensemble des immeubles est interdite.
- **Terrassements**
    - Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais
    - Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...
- **Façades**
    - Le bois est admis pour les extensions et les annexes, mais interdit pour les constructions principales.
    - Le bardage plastique est interdit.
    - Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.
    - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
    - Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures. Seuls les matériaux de type brique de terre cuite dans la gamme des rouges sont autorisés.
    - Le recouvrement des décors et des façades d'origine minière (moultures, bandeaux, sculptures, reliefs...) est interdit. Cette interdiction ne s'applique qu'au bâtiment principal, d'origine minière.
    - Pour les garages et annexes, les plaques bétons peuvent être autorisées. L'aspect métallique et résine plastique est interdit. Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouvert. La couleur des enduits doit s'apparenter à celle de la construction principale.
    - Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
    - Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

- **Façades commerciales**
  - Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.
  
- **Toitures**
  - L'emploi en couverture de matériaux précaires de type tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques, etc., est interdit.
  - Les toitures des bâtiments principaux doivent être composées de deux pans, avec une orientation du faitage parallèle à la rue. Les matériaux de recouvrement doivent être de type tuiles en terre cuite dans la gamme des rouges/orangés.
  - Pour les annexes, extensions et garages, les toitures terrasses sont autorisées. La couleur de la toiture doit s'apparenter à celle de la construction principale.
  
- **Ouvertures**
  - Dans le cas d'une rénovation, les ouvertures doivent respecter les proportions, les formes et les dimensions d'origine afin de préserver les rythmes de façades. Des variations de formes ou de dimensions doivent être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.
  - De nouvelles ouvertures en toiture doivent être autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.
  - Toute nouvelle construction doit créer des ouvertures en harmonie (mêmes proportions, mêmes rythmes de façade) avec celles des maisons voisines si elles sont d'origine minière.
  - Pour ne pas impacter la façade, les caissons de volets roulants ne doivent pas être placés à l'extérieur de la construction. En cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage (lambrequin).
  - Toute suppression ou fermeture des porches d'entrée est interdite.
  
- **Aménagement des abords des constructions**
  - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques, et masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.
  
- **Clôtures:**
  - **Dispositions générales :**
    - Les clôtures doivent s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

- L'implantation des clôtures doit se faire en limite du domaine public. Elles doivent être basses pour maintenir les perméabilités sur les jardins depuis l'espace public.
- Sont autorisés les clôtures en lisse béton, grillage rigide, haie végétale, murets et tout dispositif à claire-voie.
- Les clôtures pleines sont interdites, hormis pour les murs d'intimité (cf. prescription ci-après).
- Le traitement des murs séparatifs et des clôtures, si celles-ci sont minérales, doit être en harmonie avec les façades des logements.
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain privé, des établissements publics et aux carrefours.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.
- Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.

○ **Composition des clôtures :**

- La hauteur des clôtures est limitée à 1 mètre maximum sur rue et sur la marge de recul des constructions par rapport à la rue en limites latérales.
- Pour les autres limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages rigides ou autres dispositifs à claire-voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètre. Les murs bahuts doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis s'ils sont en pierres naturelles ou en briques.
- Les clôtures pleines sont interdites sauf pour les murs d'intimité sur une longueur maximale de 4 mètres et d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- A l'angle des voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1 mètre par rapport à la voie. Les végétaux doivent être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur doit être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.
- Les clôtures en panneaux de grillage rigides, de couleur vert foncé, sont seuls autorisés, accompagnées ou non d'une haie.
- Pour les établissements scolaires et les bâtiments publics, la hauteur des clôtures n'est pas limitée.
- Les pilastres ne pourront pas dépasser 1,20 m.

- **Dispositions particulières**
  - Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- **Annexes :**
  - La nature et l'aspect des matériaux utilisés pour les extensions, annexes et garages n'ayant pas de qualité architecturale particulière doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale du bâtiment principal. Les teintes proposées doivent favoriser l'intégration des extensions, annexes et garages afin que le bâtiment principal domine.
  - Sont autorisés :
    - Les abris de jardin, les chalets, les poulaillers, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'une seule construction par terrain,
    - Les serres et les tunnels sans fondation bétonnée, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup>,
    - Les récupérateurs d'eau de pluie liés à l'activité de jardinage sont autorisés.
- **Déchets :**

Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

## **ARTICLE UD-12 : STATIONNEMENT**

---

- **Dispositions générales**
  - Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
  - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
  - Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
  - Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.
  - Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Normes**
  - **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**
    - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Cette obligation s'applique également en cas de division et de changement de destination.
    - Pour les constructions à usage de commerces / artisanat, de bureaux / services, des surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons.
    - Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.
  - **Dispositions particulières pour les immeubles existants**
    - Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
    - Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

---

## **ARTICLE UD-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

- **Obligation de planter :**
  - **Principes généraux :**
    - On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
    - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et doivent comporter des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

## **ARTICLE UD-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE UD-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.  
L'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## **ARTICLE UD-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.  
Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UE

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles et commerciales. Elle comprend un secteur UEa qui correspond à la zone de la Fosse 13.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE UE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'extension de carrière,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

## ARTICLE UE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- **Pour les secteurs concernés par un phénomène de remontées de nappe**, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
  
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
  
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

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

## **ARTICLE UE-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

### **B. Assainissement :**

- 1) Eaux usées :
  - a) 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.
  - b) 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.

- c) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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.

## 2) Eaux pluviales :

- a) Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle.
- b) 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 examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.
- c) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- d) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.
- e) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

### C. Réseaux divers

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 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.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

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

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

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

---

- **Dispositions générales**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation de nouvelles constructions ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elles intègrent. Ainsi, il doit être exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les immeubles existants, soit par l'alignement de la construction sur ces bâtis, soit par un mur plein ou par une autre disposition assurant la continuité visuelle sur rue.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que :
  - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
  - pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

## **ARTICLE UE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction :  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Les constructions devront être implantées au moins 15 mètres de la limite de la zone U à vocation principale d'habitat.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que :
  - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- **Disposition générales :**

- Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une distance d'au moins 4.00 mètres est exigée entre deux constructions. . Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur UEa, la distance entre deux constructions est portée à 2 mètres.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**

- il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

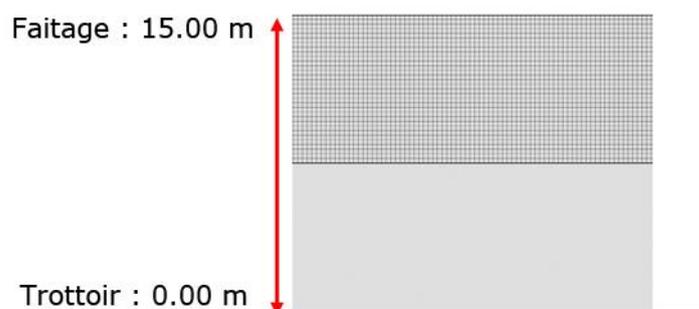
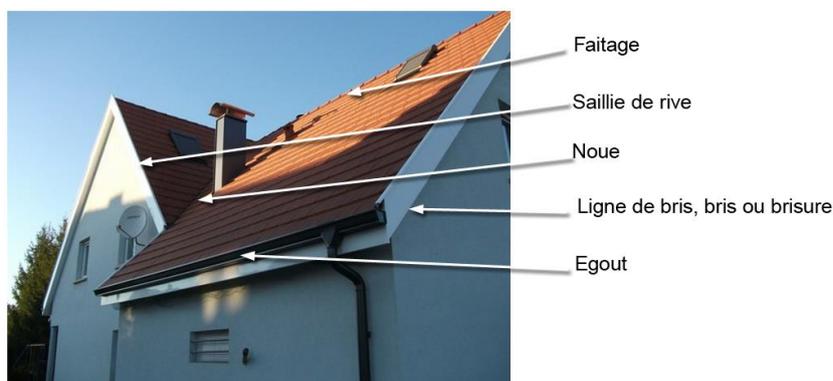
---

- **Dispositions générales**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière. Ce coefficient maximal est porté à 70% dans le secteur UEa.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

## **ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE**



- **Hauteur maximale des constructions :**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 15.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

- **Dans le secteur UEa :**

La hauteur n'est pas limitée.

## **ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- **Généralités :**

- Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
  - une adaptation au sol soigneusement traitée,
  - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
  - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
  - le rythme et la proportion des ouvertures,
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
- **Clôtures :**
  - **Dispositions générales :**
    - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
    - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain privé, des établissements publics et aux carrefours.
    - Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.
    - Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.
  - **Composition des clôtures :**
    - La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 mètres sur rue et en limite arrières.
    - Les clôtures en panneaux rigides, de couleur vert foncé, noir et gris anthracite sont autorisées.
- **Energies renouvelables :**
  - **Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
  - Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
  - L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
    - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée ; Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.
    - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
    - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.
- **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENT**

---

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Normes**

- **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**

- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

- **Dispositions particulières pour les immeubles existants**

- Il n'est pas exigé de place supplémentaire pour les extensions de logements existants, sous réserve que cette extension n'ait pas pour objet de créer un ou des logements supplémentaires.
- Dans les cas où les travaux avec ou sans extension créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est celui calculé en application des

normes pour la construction neuve diminué du nombre de places correspondant aux besoins avant travaux considéré comme acquis.

### **ARTICLE UE-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UE-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

### **ARTICLE UE-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.  
L'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE UE-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.  
Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE UP

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Cette zone couvre la partie du territoire communal essentiellement occupée par des équipements publics et d'intérêt collectif.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## **ARTICLE UP-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

## **ARTICLE UP-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- 1) Les bâtiments et installations sont autorisés dans la mesure où ils sont liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectifs.
- 2) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 3) L'aménagement, les extensions, les annexes des bâtiments existants.
- 4) **Pour les secteurs concernés par un phénomène de remontées de nappe**, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UP-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

- 1) Définition :

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

- 2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

---

## **ARTICLE UP-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

## **B. Assainissement :**

### 1) Eaux usées :

- a) 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.
- b) 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.
- c) Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- d) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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.

### 2) Eaux pluviales :

- Les 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 examinée 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état 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.
- La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.
- **Réseaux divers**
  - Les branchements privatifs, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
  - 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.
  - Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

## **ARTICLE UP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE UP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

- **Dispositions générales**
  - L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
  - Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
  - Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

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

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

- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées :
  - avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE UP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

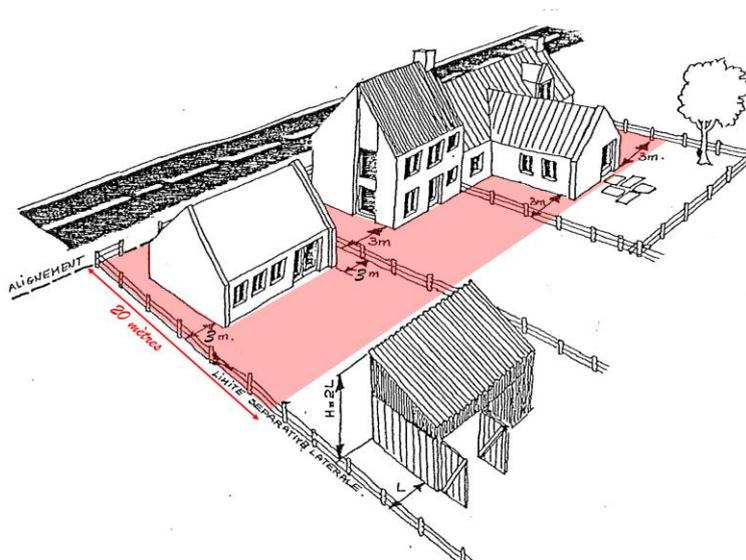
---

### **Dispositions générales**

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



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

- **Implantation sur limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

- **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 3 mètres.

Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.

## **ARTICLE UP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

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

## **ARTICLE UP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE**

---

- **Hauteur maximale des constructions :**
  - La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
  - Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 10 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faîtage de la toiture.
  - Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE UP11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- **Généralités :**
  - Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
  - La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
    - une adaptation au sol soigneusement traitée,
    - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,

- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
    - le rythme et la proportion des ouvertures,
  - Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
- **Terrassements**
  - Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais
  - Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...
- **Façades**
  - Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
  - Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
  - Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.
- **Aménagement des abords des constructions**
  - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques, et masqués, soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.
- **Energies renouvelables :**

**Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

- Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
- L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
  - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée ; Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.
  - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
  - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **ARTICLE UP-12 : STATIONNEMENT**

---

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Normes**

- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

## **ARTICLE UP-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

- **Obligation de planter :**
  - **Principes généraux :**
    - On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
    - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et doivent comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

## **ARTICLE UP-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE UP-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.  
L'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## **ARTICLE UP-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.  
Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# TITRE III – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE AU)

## LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 1AUA

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone artisanale destinée à recevoir des activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services, en lien avec le développement durable, présentant peu de nuisances.

Son aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et l'étude de dérogation à la Loi Barnier réalisée sur ce site.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

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

## **ARTICLE 1AUA-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

---

- Les établissements à usage d'activité industrielle sauf celles autorisées sous condition à l'article 1AUA2 :
- Les bâtiments agricoles,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- Le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'extension de carrière,
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées sauf selon les conditions mentionnées à l'article 1AUA,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition à l'article 1AUA.

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

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

## **ARTICLE 1AUA-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- Les industries, les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de services,
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où :
  - Ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant,
  - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
  - Où l'activité correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone (boulangerie, chaufferie collective...),
- Les constructions à usage de bureaux, dans la mesure où ils constituent un complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux,
- Les constructions à usage hôtelière et de restauration,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- **Pour les secteurs concernés par un phénomène de remontées de nappe**, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1AUA-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

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

#### **ARTICLE 1AUA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

##### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

##### **B. Assainissement :**

- 3) Eaux usées :
  - a) 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.
  - b) 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.

- c) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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 :

- a) Les 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 examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.
  - b) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
    - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
  - c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.
  - d) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.
- **Réseaux divers**
    - Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

- 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.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

#### **ARTICLE 1AUA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

#### **ARTICLE 1AUA-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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD937.

- En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10.00 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

## **ARTICLE 1AUA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur maximale de la construction :  $L \geq H/2$ , sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

Les constructions devront être implantées au moins 15 mètres de la limite de la zone U à vocation principale d'habitat.

## **ARTICLE 1AUA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

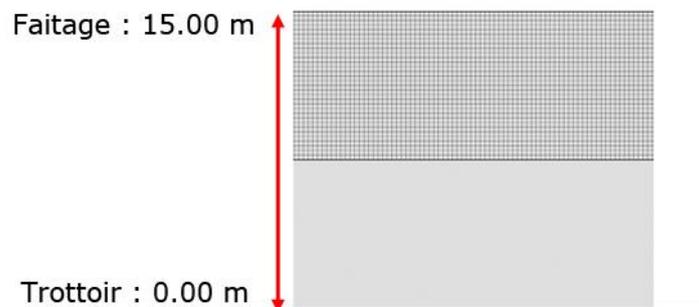
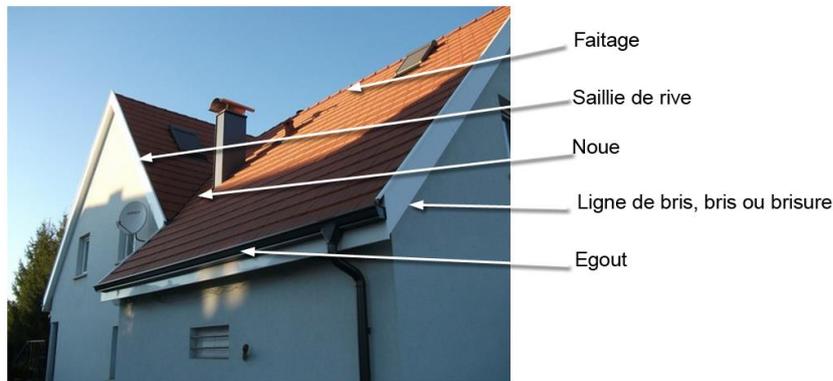
- Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance doit être au minimum de 4.00 mètres. . Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AUA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE



- **Hauteur maximale des constructions :**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, le niveau du trottoir de la voie principale et d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 15.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture, avec des secteurs ne pouvant pas accueillir des constructions supérieures à 8 mètres ou 12 mètres au faitage (cf. étude loi Barnier).
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE 1AUA-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaings...).
- Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, etc., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soit pas altérée.
- Concernant la qualité architecturale, il conviendra de veiller à l'aspect des constructions en ayant recours à des matériaux, des couleurs et des formes qui s'intégreront dans le milieu environnant en formant un ensemble bâti cohérent.
- Les clôtures en bordures de voies publiques et à proximité immédiate des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.
- Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.
- **Energies renouvelables :**
  - **Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.
  - Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
  - L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
    - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée ; Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.
    - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
    - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## ARTICLE 1AUA-12 : STATIONNEMENT

---

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.
- Les espaces de stationnement devront être perméables.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution de tous les véhicules accédant à la parcelle concernée (clients, livreurs, camions, utilitaires divers...).
- Il est exigé au moins 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface bâtie.

## ARTICLE 1AUA-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER

---

- Pour toute nouvelle construction, au moins 20 % de l'unité foncière concernée ne doit pas être imperméabilisée pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Les marges de recul entre les bâtiments, aux voies et limites de zone, doivent comporter des espaces verts, avec des arbres et arbustes.
- 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 de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.
- Une bande paysagère de 15 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la RD937 devra être réalisée.

## ARTICLE 1AUA -14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE 1AUA-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

L'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## **ARTICLE 1AUA-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

- Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.
- Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. L'urbanisation de cette zone nécessite des travaux de viabilisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation .

Sa vocation est essentiellement affectée à l'habitat.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

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

## ARTICLE 1AUH-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les aires de stockage et de dépôts, les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'extension de carrière,
- Les éoliennes.

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

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

**ARTICLE 1AUH-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'une opération groupée,
- Les constructions à usage d'artisanat, de services et de bureaux, dans la mesure où :
  - elles font partie intégrante de l'opération groupée,
  - elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants,
  - elles n'occasionnent pas de nuisances particulières pour le voisinage.
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.
- Les groupes de garages, dans la mesure où ils sont liés à une opération à usage d'habitation.

**ARTICLE 1AUH-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

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

- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

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

---

## **ARTICLE 1AUH-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

### **A. Eau potable :**

- 1) 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.

2) 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.

#### **B. Assainissement :**

##### 1) Eaux usées :

- a) 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.
- b) 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.
- c) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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.

##### 2) Eaux pluviales :

- a) Les 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 examinée. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.
- b) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.
- d) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

### **C. Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 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.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

### **ARTICLE 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

### **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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- Toute construction doit s'implanter avec un recul minimum de 6.00 mètres.
- S'il n'existe pas de construction édifiée à l'alignement actuel ou futur, **une clôture minérale ou végétale doit être implantée sur l'alignement** afin de conserver une continuité visuelle avec l'existant.
  - **Aucune construction principale à usage d'habitation** ne doit être implantée au-delà d'une bande de 30.00 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques (ou susceptibles de le devenir). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (garages, abris de jardin, remises, piscines...).
  - **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** peuvent déroger à ces règles de recul à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

**En sus, pour les zones concernées par le dossier Loi Barnier :**

- Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD937.

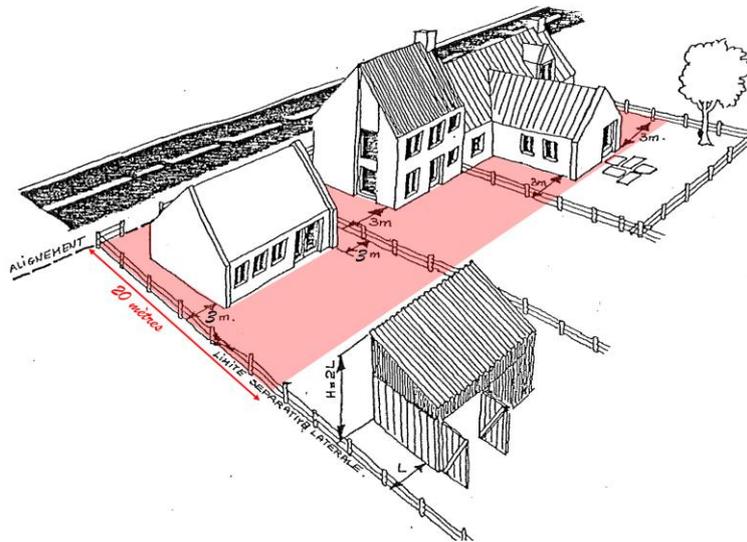
**ARTICLE 1AUH-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



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

- **Implantation sur limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative dans une bande de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise à l'article 6.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- 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 de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage.

- **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 3 mètres.

Cette bande minimum de 3 mètres est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte une ouverture ou des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement des pièces habitables ( y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation.

Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.

### **ARTICLE 1AUH-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

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.

Une distance d'au moins 4.00 mètres est exigée entre deux constructions. Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**
  - Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

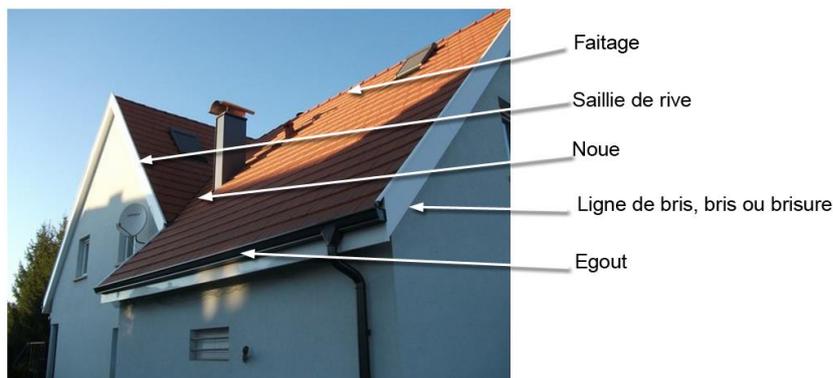
---

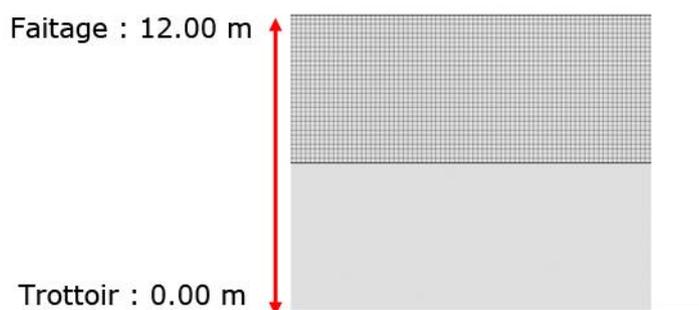
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % dans la zone 1AUH.
- Dans tous les cas, l'emprise au sol totale des bâtiments annexes (abris de jardin, garages, abris de bois, ateliers) ne jouxtant pas la construction principale ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>.
- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**
  - L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE**

---

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**





- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à au moins 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 12.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture.
- Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).
  - Une tolérance maximale de 2.00 mètres peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines).
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**En sus, pour les zones concernées par le dossier Loi Barnier :**

La hauteur des constructions est limitée à R+1+C.

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à ces règles de hauteur pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

## ARTICLE 1AUH-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

- **Généralités :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spécialisées si les constructions de par leur situation, le rythme et la bonne proportion des ouvertures, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit (tour périgourdine, balcon savoyard...).
- Les constructions ayant un caractère traditionnel doivent être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

- **Cas particulier des constructions d'architecture contemporaine :**

Doivent être considérées comme d'architecture contemporaine les constructions qui, par les matériaux mis en œuvre, la volumétrie ou les techniques de construction, diffèrent radicalement de ceux des constructions traditionnelles.

Dans ce cas, une plus grande souplesse doit être accordée dans l'aspect extérieur en ce qui concerne les toitures, les balcons et les garde-corps.

Elles doivent toutefois **offrir une intégration satisfaisante** dans le site naturel ou bâti.

- **La volumétrie :**

- Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

- **Le traitement des façades :**

- Les pignons apparents sont traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux de façade et les gabarits sont choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures.
- Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.
- L'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux est interdit.
- Les parements en bois sont autorisés.

- **Les toitures des constructions à usage d'habitation :**
  - Tout débord par rapport au droit du pignon est interdit.
  - Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales à usage d'habitation (donc autorisées pour les annexes et les extensions), à l'exception des toitures végétalisées en application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme.
  - Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes existantes.
  - Pour les vérandas et pour les architectures contemporaines, les matériaux translucides sont admis. L'emploi de matériaux de type tôle métallique, d'aspect brillant, émaillé ou vernissé est interdit.
  - Les châssis du toit ne doivent pas saillir (être posés au nu) des versants.
  - Les relevés de toiture dits chiens assis sont interdits.
  
- **Les volumes annexes et éléments techniques :**
  - Les annexes doivent être construites en harmonie de forme et de matériaux avec le bâtiment principal. Elles doivent être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale d'essences locales. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.
  - Il est autorisé au maximum un abri de jardin par parcelle. Son emprise au sol ne doit pas excéder les 20 m<sup>2</sup>.
  - Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie avec celles de la construction principale.
  - L'emploi de matériaux de type tôle ondulée visibles depuis la voie de desserte est interdit hormis pour les toitures.
  - Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.
  - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les containers à déchets et de collecte sélective et toutes les autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux peu visibles depuis la voie de desserte ou masquées par un rideau de verdure ou enterrées.
  - Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements ou à la clôture, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.
  - Les climatiseurs, dispositifs de ventilation, doivent être le moins perceptible possible depuis l'espace public.
  - Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, sont autorisés dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et / ou ils ne sont pas situés dans le tiers supérieur de la toiture.
  - Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées, leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

- **Les ouvertures :**
  - Les baies doivent être plus hautes que larges, et le rapport entre la hauteur et la largeur d'une baie ne saurait être inférieure à 1/3.
  - Les portes de garage et les baies coulissantes ne sont pas concernées par ce rapport.
  - Tout percement est axé sur les baies ou trumeau des étages inférieurs.
  
- **Terrassements :**
  - Les constructions sont implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais.
  - Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...
  
- **Dispositions relatives aux constructions existantes :**
  - Pour l'isolation extérieure des constructions existantes, la finition doit reprendre les modénatures existantes ou courantes du village, ainsi que les matériaux (brique, pierre, enduit...).
  
- **Les clôtures :**
  - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles doivent être constituées de murs, de barrière en bois ou de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.
  - La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres. En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages rigides ou autres dispositifs à claire voie comportant un mur bahut ou non dont la hauteur ne doit pas dépasser 1.50 mètre. Les murs bahuts doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, hormis s'ils sont en pierres naturelles ou en briques.
  - Les murs de clôture sur rue constitués de plaques de ciment, de poteaux bétons, de PVC, de résines ou autres composites, sont interdits. Toutefois, les murs de clôture constitués de plaques de ciment présentant une hauteur mesurée au-dessus du sol n'excédant pas 0.50 m et surmontés d'un grillage sont autorisés à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive.
  - Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La tonalité des clôtures est choisie en référence aux couleurs du nuancier traditionnel de la commune.
  - Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. La partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0.80 mètre sur une longueur minimum de part et d'autre du carrefour.

- Les murs de clôture existants et en bon état doivent être préservés, sauf disposition d'alignement et aménagement d'accès.
- Les portails et portillons sont simples et en harmonie avec les constructions et les éventuelles clôtures.
- Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

- **Energies renouvelables :**

**Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

- Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
- L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
  - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée ; Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.
  - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
  - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

- **Déchets :**

Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire.

## **ARTICLE 1AUH-12 : STATIONNEMENT**

---

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions de la réglementation en vigueur (cf. **décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret**).
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (cf. **les décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999**).

- Les normes applicables aux divers modes d'occupation des sols.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules. Le nombre de places de stationnement (défini sur la base de 25 m<sup>2</sup> par place) doit se conformer aux prescriptions suivantes :
  - Pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : les surfaces suffisantes doivent être prévues pour les visiteurs, le personnel et les livraisons, avec un minimum d'une place pour 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Pour les commerces et services : deux places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - Pour les hôtels : une place par chambre,
  - Pour les restaurants : une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - Pour les constructions à usage d'habitation et opérations de changement de destination :
    - Il est exigé minimum deux places de stationnement par logement créé, réalisé dans le domaine privé.
    - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
    - En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
    - Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
    - Dans le cas d'opérations d'aménagement, il est exigé en outre au moins une place de stationnement au sein de l'opération, en dehors des parcelles par tranche de deux logements, à l'usage des visiteurs.
  - Les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées afin de s'insérer au mieux dans leur environnement.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

- **Pour les constructions existantes :**
  - **Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants**, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
  - **Dans le cas de travaux d'extension ou entraînant un changement de destination d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble**, le nombre de stationnement exigé prendra en compte les normes définies pour les constructions neuves.
  - **Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation**, le nombre de place de stationnement exigé prendra en compte les normes définies pour les constructions neuves conformément aux dispositions de l'article L.421-8 du Code de l'Urbanisme.
- **Stationnement des cycles :**
  - **Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements**, il est exigé 1 place de stationnement cycle par 50 m<sup>2</sup> indivisibles de l'emprise au sol commencés. Les locaux sont couverts et clos et sont soit intégrés aux constructions soit facilement accessibles depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
  - **Pour les autres constructions**, et en particulier dans tout projet de construction à usage d'équipement collectif ou public, il est exigé le stationnement abrité des deux roues et facilement accessible depuis l'espace public par un cheminement praticable sans discontinuité.
- **Dispositions particulières pour les personnes à mobilité réduite :**
  - Les constructeurs doivent respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduites.

### **ARTICLE 1AUH-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

- 
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal), constitué d'essences locales (cf. la liste des essences annexée au règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais).
  - Les dépôts et citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies d'essences locales.
  - Pour la constitution de haies libres visées à l'article 1AUH11, l'usage d'essences locales est prescrit (cf. la liste des essences annexée au règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais).

- **Obligation de planter, également applicable pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés :**
  - **Principes généraux :**
    - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et doivent comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement.
    - Les haies monospécifiques (composées d'une seule espèce) sont interdites. Elles doivent être composées d'au moins 3 espèces différentes (cf. la liste des essences annexée au règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais).

#### **ARTICLE 1AUH-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

#### **ARTICLE 1AUH-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.  
L'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### **ARTICLE 1AUH-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.  
Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

---

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation à court ou moyen terme, réservée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles.

L'urbanisation de cette zone nécessite des travaux de viabilisation.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

Certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

## ARTICLE 1AUE-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- Les établissements commerciaux, hormis dans le secteur matérialisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les bâtiments agricoles,
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes,
- L'ouverture et l'extension de carrière,
- Les décharges et dépôts de véhicules hors d'usage ou en réparation,
- Les éoliennes.

## ARTICLE 1AUE-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux, ainsi que les constructions provisoires ou mobiles, si ceux-ci sont liés au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'un équipement collectif.

## **ARTICLE 1AUE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

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

#### **ARTICLE 1AUE-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

##### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

##### **B. Assainissement :**

- 3) Eaux usées :
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
  - d) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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 :

- a) Les 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 examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.
- b) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
  - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.
- d) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

#### **C. Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.
- 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.

- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

## **ARTICLE 1AUE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

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

---

- **Dispositions générales**

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
  - En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'alignement des voies.

- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi, si une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée selon un recul différent de celui imposé par la règle générale, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions doit être imposée.
- **Dispositions applicables aux immeubles existants**
  - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
    - pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
    - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
    - pour l'extension et la surélévation d'un immeuble, avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

## **ARTICLE 1AUE-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Les constructions doivent être implantées selon un retrait de 5.00 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet de rendre plus conforme au règlement du PLU l'implantation ou le gabarit de cet immeuble ;
- pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE 1AUE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

- **Disposition générales :**

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

Une distance d'au moins 2 mètres est exigée entre deux constructions. .

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- L'aménagement et l'extension des immeubles existants qui ne respecteraient pas les règles du présent article sont admis, à condition toutefois que la partie en extension respecte les règles imposées.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :**

- il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE 1AUE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

- **Dispositions générales**

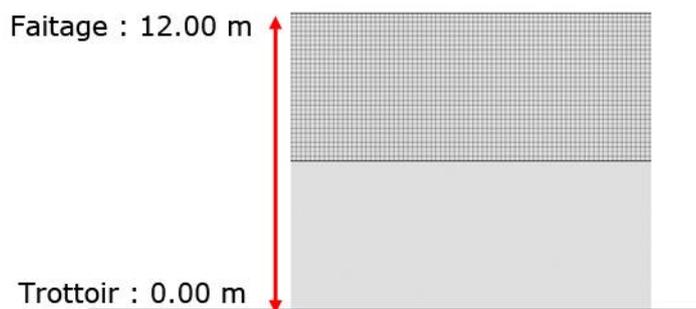
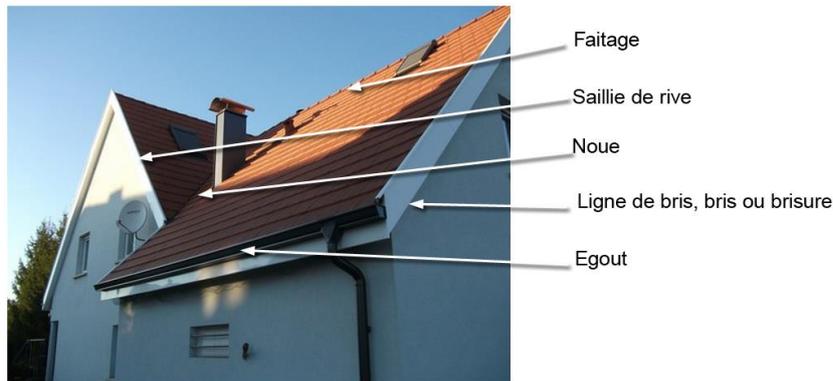
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière.

- **Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) :** l'emprise au sol n'est pas limitée.

---

## ARTICLE 1AUE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE

---



- **Hauteur maximale des constructions :**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 20 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Dispositions applicables aux immeubles existants :**

- Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne doit être accordée que pour les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension qui sont sans effet sur la hauteur de l'immeuble, si ce n'est de le rendre plus conforme aux prescriptions du présent article.

## **ARTICLE 1AUE-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- **Généralités :**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
  - une adaptation au sol soigneusement traitée,
  - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
  - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
  - le rythme et la proportion des ouvertures,
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- Les pignons ainsi que les parties de sous-sols apparentes seront traités avec le même soin que les façades principales.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

- **Clôtures :**

- **Dispositions générales :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des habitants, des établissements et aux carrefours.
- Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.
- Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.

- **Composition des clôtures :**

- La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 mètres maximum.
- A l'angle des voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0.80 mètre par rapport à la voie. Les végétaux doivent être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur doit être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.
- Les clôtures en panneaux rigides, de couleur vert foncé, noir et gris anthracite sont autorisées.

- **Energies renouvelables :**

**Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

- Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
- L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
  - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée ; Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.
  - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
  - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

- **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

## **ARTICLE 1AUE-12 : STATIONNEMENT**

---

- **Dispositions générales**

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et des espaces verts plantés. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement accessible et répondre aux caractéristiques minimum suivantes : longueur : 5.00 mètres et largeur : 2,50 mètres.
- Le stationnement des véhicules sera de préférence mutualisé.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

- **Normes**

- **Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions**

- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transports en commun.

## **ARTICLE 1AUE-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUE-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE 1AUE-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.  
L'implantation des constructions doit être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

## **ARTICLE 1AUE-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.  
Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

---

# TITRE IV – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONES A)

## LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE A

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone agricole. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont autorisées dans cette zone.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

D'autre part, certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

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

## ARTICLE A-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

---

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

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

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

## ARTICLE A-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière,
- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont obligatoires au fonctionnement de l'activité agricole et nécessitant la présence permanente de l'exploitant (notamment pour assurer les soins aux cheptels présents sur le site), à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
- Les ouvrages techniques, sanitaires ou d'intérêt collectif nécessaires au service public, sous réserve de prendre toutes dispositions pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et d'assurer une bonne insertion dans le site.
- Pour les secteurs concernés par un phénomène de remontées de nappe, il sera fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

## ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
  
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
  
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

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

#### **ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

##### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

##### **B. Assainissement :**

- 1) Eaux usées :
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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.

## 2) Eaux pluviales :

### a) Les 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 examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

### b) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

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

### d) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

## **C. Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

- 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.
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

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

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

#### **ARTICLE A-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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 10.00 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Les autres constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) doit être au moins égale à la hauteur maximale (H) de la construction :  $L \geq H$ , sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

## **ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

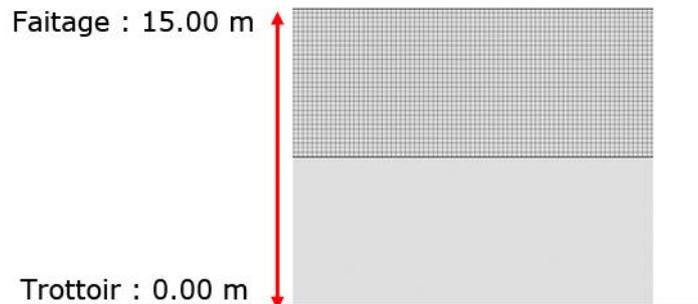
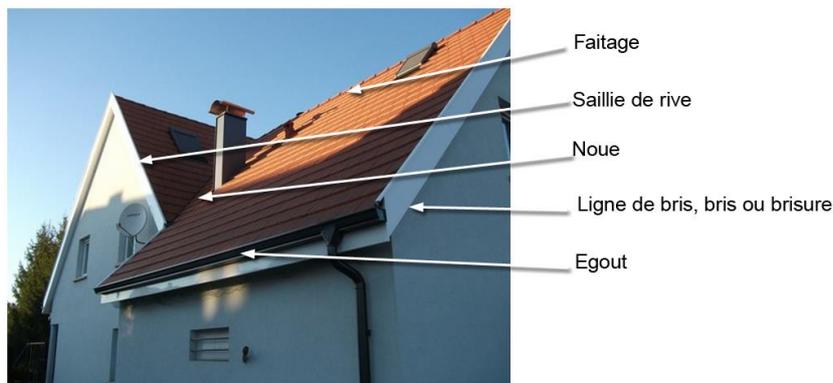
- Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une distance d'au moins 5.00 mètres est exigée entre deux constructions. Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---



- **Hauteur maximale des constructions :**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et le niveau du trottoir de la voie principale d'autre part. Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer à au moins 0.25 m au-dessus de tout point de la bordure du trottoir.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 15.00 mètres mesurés au point le plus haut, c'est à dire, jusqu'au faitage de la toiture.
- Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositif d'énergie solaire, pompe à chaleur...) et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale dès lors que leur emprise et gabarit sont adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lié aux ouvrages de transport d'électricité.

## **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

- **Généralités :**

- Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
  - une adaptation au sol soigneusement traitée,
  - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
  - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
  - le rythme et la proportion des ouvertures,
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
- Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.

- **Terrassements**

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel afin de minimiser les remblais ou déblais
- Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

- **Façades**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les postes de transformation électriques et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traités en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions.

- **Clôtures :**

- **Dispositions générales :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

- **Energies renouvelables :**

**Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

- Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
- L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
  - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée ; Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.
  - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
  - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT**

---

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE A-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

### **ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.  
L'implantation des constructions doit être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

### **ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain.  
Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# TITRE V – LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

## LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À LA ZONE N

---

### CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu.

Toute urbanisation en est exclue. Seuls quelques types d'aménagement y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible).

D'autre part, certains terrains peuvent être concernés par des servitudes d'utilité publique et/ou obligations diverses. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et obligations diverses qui s'ajoutent au règlement de zone.

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

## ARTICLE N-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article 2.

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

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

## ARTICLE N-2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

- **Dispositions générales :**
  - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées.
  - Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
  - Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
  - Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées, tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
  - Les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)
  - Les clôtures.

## **ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

- **Accès**

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
  
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
  
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- **Voirie**

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

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;

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

#### **ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

---

##### **A. Eau potable :**

- 1) 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.
- 2) 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.

##### **B. Assainissement :**

- 3) Eaux usées :
- a) 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.
  - b) 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.
  - c) Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

- d) Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois 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 :

- a) Les 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 examinée Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

- b) 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 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

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

- d) La réalisation de tranchées drainantes est préconisée.

#### **C. Réseaux divers**

- Les branchements privés, électriques, et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à

l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, à la condition que sa destination reste inchangée.

- 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.
  
- Les lignes électriques et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

## **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **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, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
  
- Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
  
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
  
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
  
- Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5.00 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **Dispositions générales**

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge de retrait (L) doit être au moins égale à la hauteur maximale (H) de la construction :  $L \geq H$ , sans pouvoir être inférieure à 5.00 mètres.

## **ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

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

- Une distance d'au moins 5.00 mètres est exigée entre deux constructions. . Elle est portée à 2 mètres si l'une des constructions présente une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

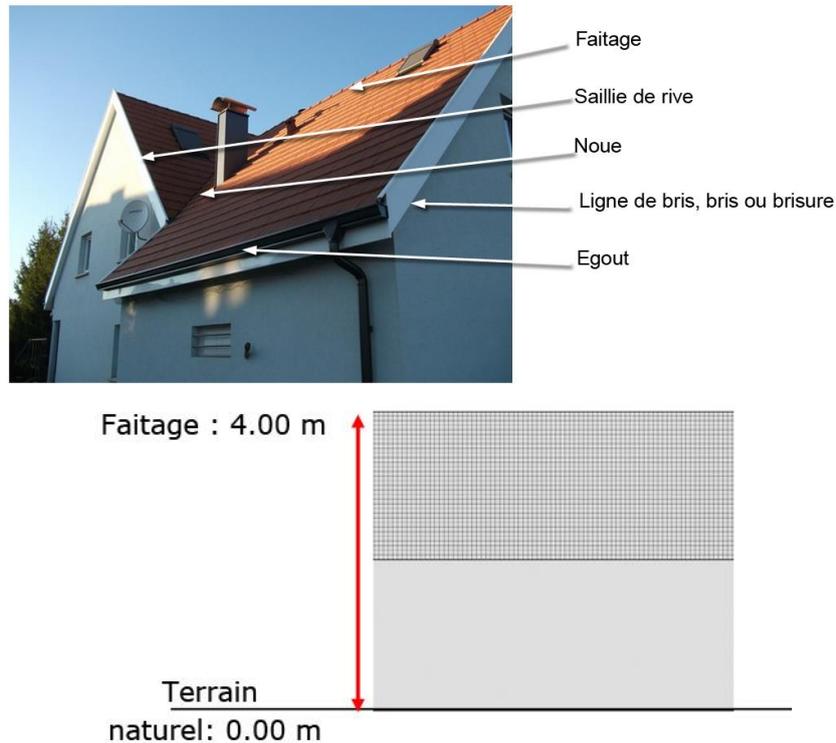
---

- **Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de l'unité foncière.

## ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PRISE EN COMPTE

---



- **Dispositions générales :**

- La hauteur absolue des constructions nouvelles ne doit pas excéder un maximum de 4.00 mètres mesurés au niveau du terrain naturel, c'est à dire avant exécution de fouilles ou remblais, jusqu'au au faitage de la toiture.

## ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

- **Généralités :**

- Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains dans lesquelles elles s'intègrent, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme).
- La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
  - une adaptation au sol soigneusement traitée,
  - leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
  - l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
  - le rythme et la proportion des ouvertures,

- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales sont interdites (balcons savoyards, tour périgourdine...).
  - Les coffrets techniques doivent se positionner dans une clôture, un mur, un muret ou une haie afin d'en limiter la vue depuis l'espace public.
- **Clôtures :**
    - **Dispositions générales :**
      - Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
      - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
      - Tout emploi d'essences autres que locales est interdit (thuya, laurier palme, cyprès de Leyland...), conformément à la liste des essences annexées au règlement et au livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.
- **Energies renouvelables :**

**Les équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

    - Pour les constructions contemporaines, ces équipements font partie intégrante du projet architectural global du bâtiment qui est apprécié en tant que tel.
    - L'implantation de panneaux solaires doit faire l'objet d'un soin particulier :
      - **En toiture**, ces panneaux sont intégrés dans la pente de la toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade est recherchée ; Les panneaux devront être en pose encastrée dans la toiture sans former de saillie.
      - **En façade**, ils sont implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures ;
      - **Au sol**, ils doivent s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

## **ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT**

---

- Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1659 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Chaque emplacement doit être facilement et individuellement accessible.
- Pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, le nombre de place à prévoir doit être conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N-13 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS, ESPACES VERTS PROTÉGÉS, OBLIGATION DE PLANTER**

---

- **Espaces boisés classés :**
  - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Obligation de planter :**
  - **Principes généraux :**
    - On entend par espaces libres la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement ou à la desserte.
    - Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et doivent comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Il y aura lieu de choisir dans tous les cas les essences locales, suivant la liste jointe au présent règlement et le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.
    - Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

## **ARTICLE N-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 27 mars 2014.

## **ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

L'implantation des constructions doit être réfléchi de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

#### **ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique doit être assurée et aménagée en souterrain. Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

# ANNEXE : LISTE DES ESSENCES

## VEGETALES LOCALES

Document à compléter avec le livret « Plantons le décor », espaces naturels régionaux, Nord Pas de Calais.

### La haie basse (taille régulière) :

- Aubépine épineuse (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*)
- Buis (*Buxus sempervirens*) - persistant
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne rouvre (*Quercus petraea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Groseillier
- Houx (*Ilex aquifolium*) - persistant
- Prunelier (*Prunus spinosa*)
- Ronce (*Rubus fruticosus*)
- Troène (*Ligustrum vulgare* et *ovalifolium*) – semi persistant

### La haie moyenne (en plus des essences composant les haies basses) :

- Bourdaine (*Frangula alnus* ou *Rhamnus frangula*)
- Cornouiller mâle et sanguin (*Cornus mas* et *Cornus sanguinea*)
- Erable champêtre (*Acer compestre*)
- Houx commun (*Ilex quifolium*) - persistant
- Fusain d'Europe (*Euonymus europeaus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Viorne lanterne et obier (*Viburnum lantana* et *Viburnum opulus*)

### Arbres pour plantation en isolé, arborée ou alignement :

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Nerpruns
- Néflier commun (*Mespilus germinaca*)
- Orme résistant (*Ulmus x resista*)
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*)
- Peuplier Grisard (*Populus x canescens*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Prunus à grappes (*Prunus padus*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Sorbier blanc (*Sorbus alba*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul d'Europe (*Tillia x vulgaris*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tillia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tillia platyphyllos*)

### Arbres et arbustes du bord des eaux :

- Aulne glutineux (*Aulus glutinosa*)
- Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule Marsault (*Salix caprea*)
- Saule glutineux (*Salix glutinosa*)

# LEXIQUE

## ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

### Les destinations de constructions sont :

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

### Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes:

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

**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 stockées 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.

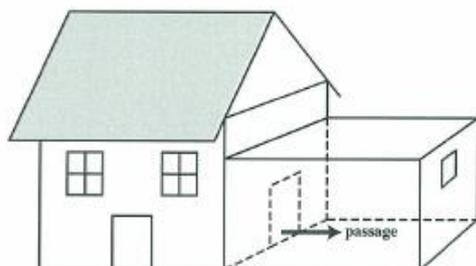
**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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

### EXTENSION

*Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.*

*On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ*

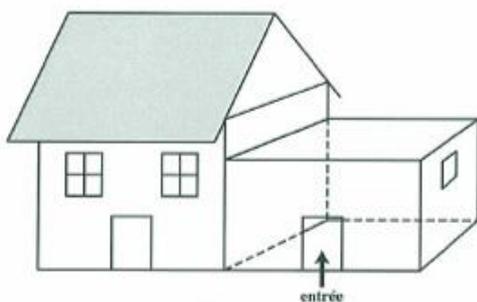


### ANNEXE

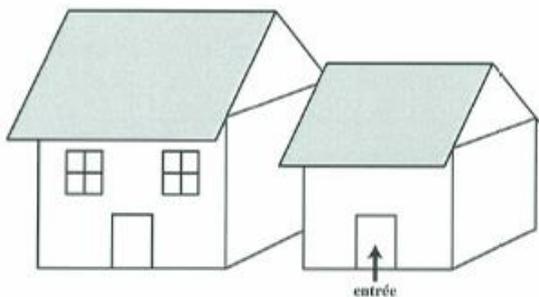
*Une annexe vient en complément du bâtiment principal.*

*Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.*

*Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.*

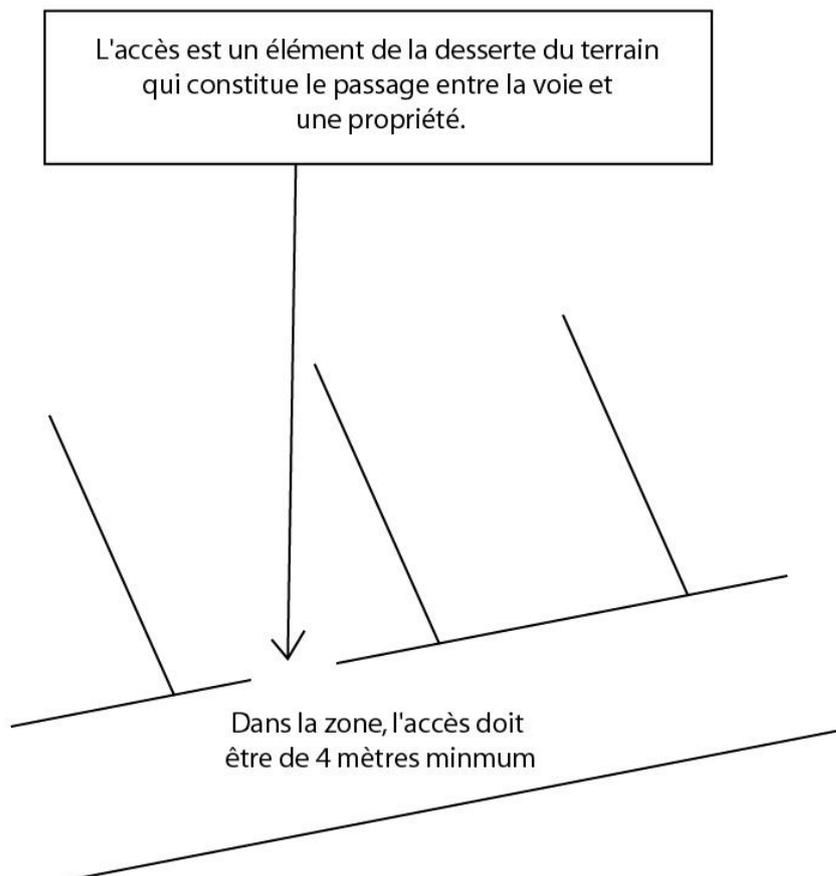


**OU**



### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

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



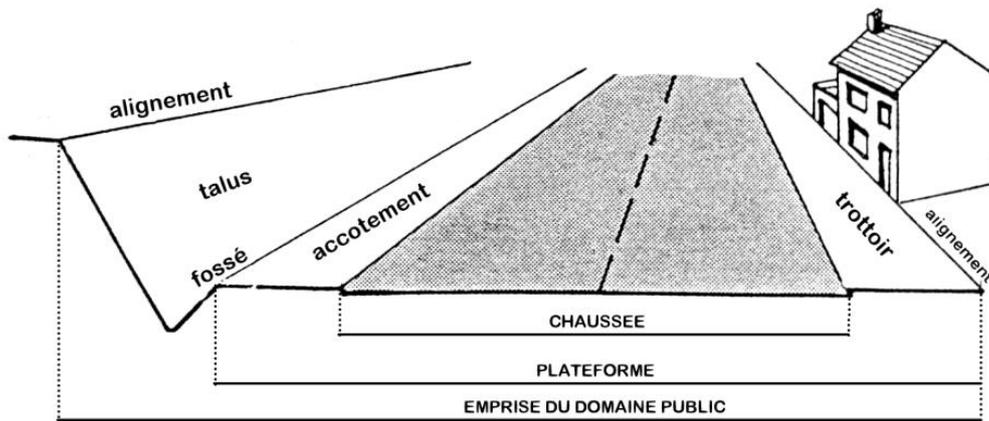
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



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

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

**Servitude de reculement** : implique l'interdiction :

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

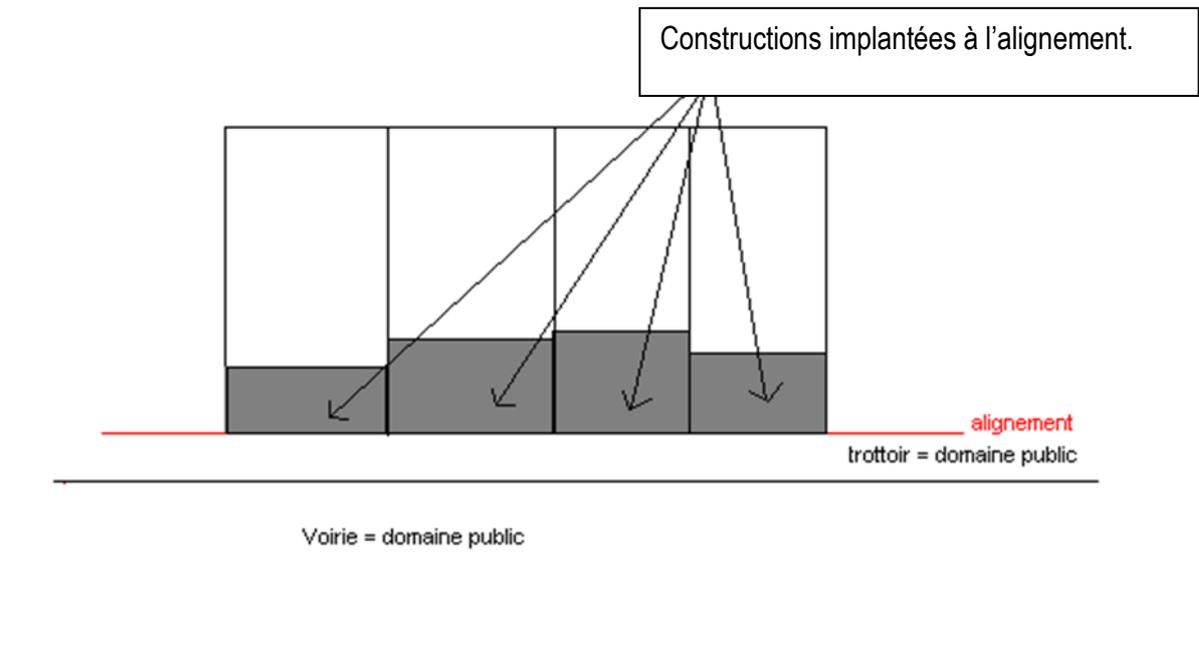
**Axe de la chaussée** = ligne fictive de symétrie.

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

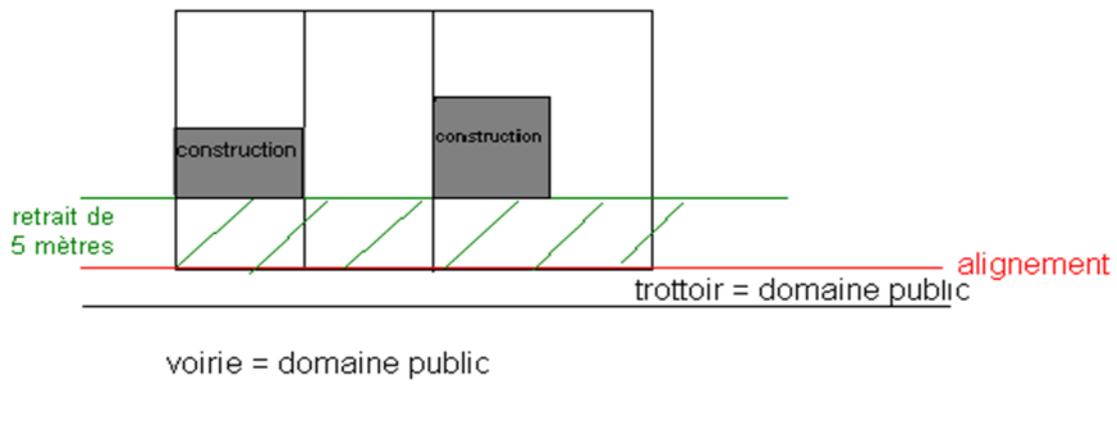
**Limite d'emprise publique et de voie** = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété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

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

**Illustration** : implantation par rapport à l'alignement :



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



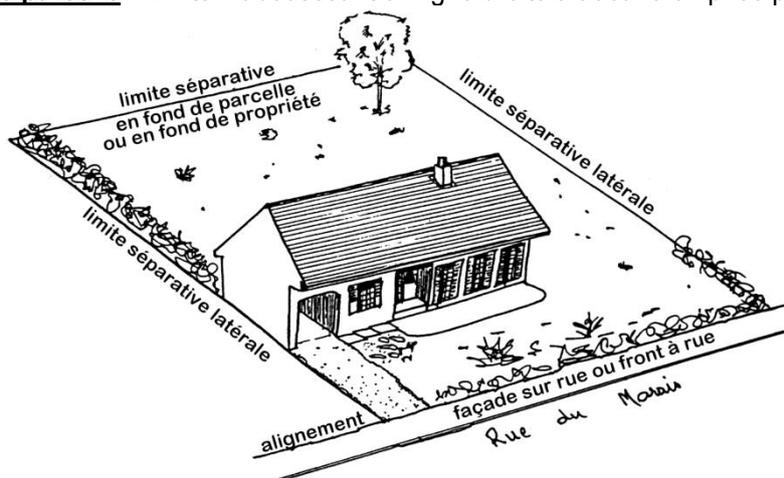
## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**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 arrière ou de fond, d'autre part.

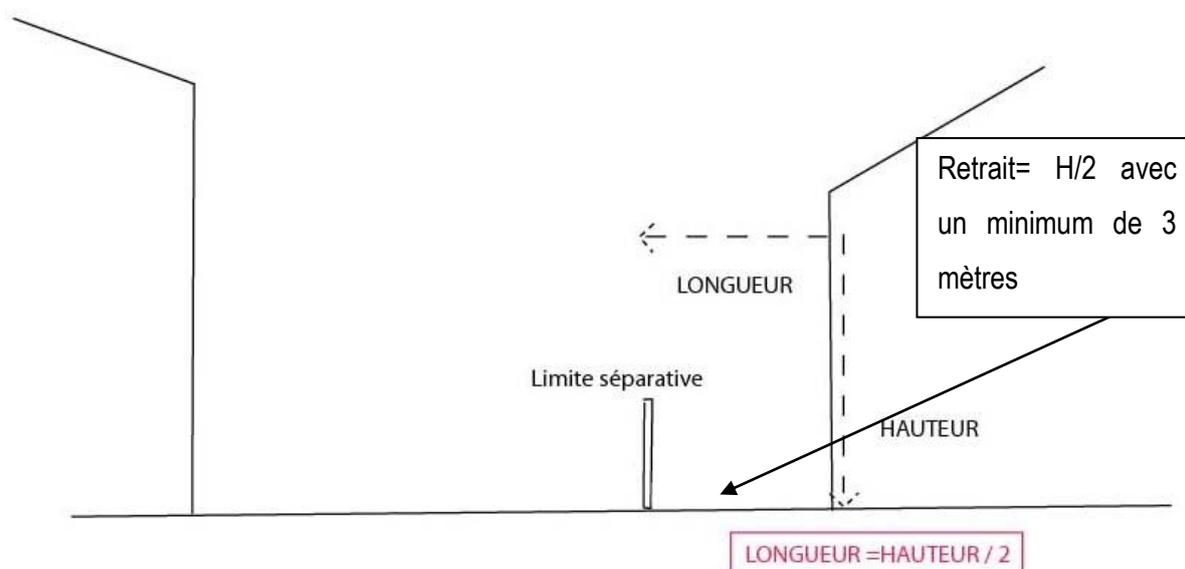
**Limite latérale** = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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



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

**Illustration** : implantation en retrait



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

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

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

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

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

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

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

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

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

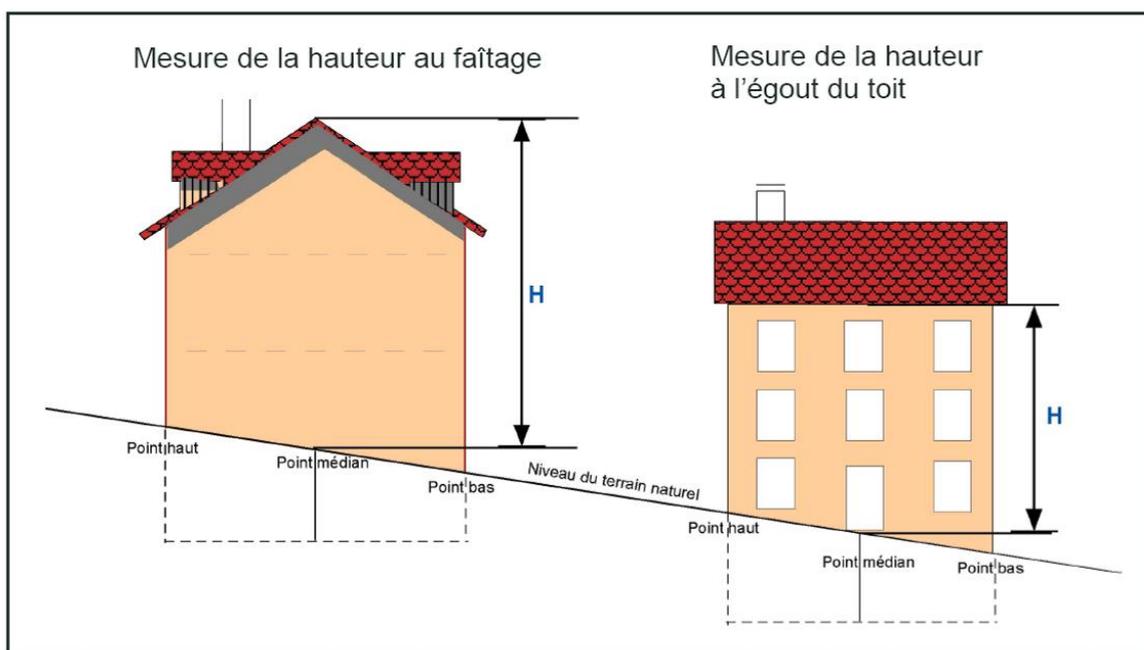
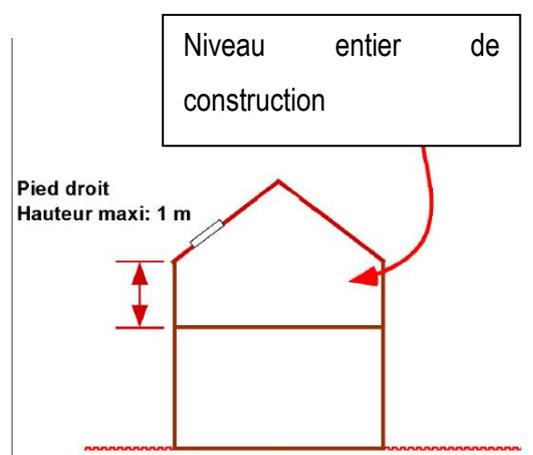
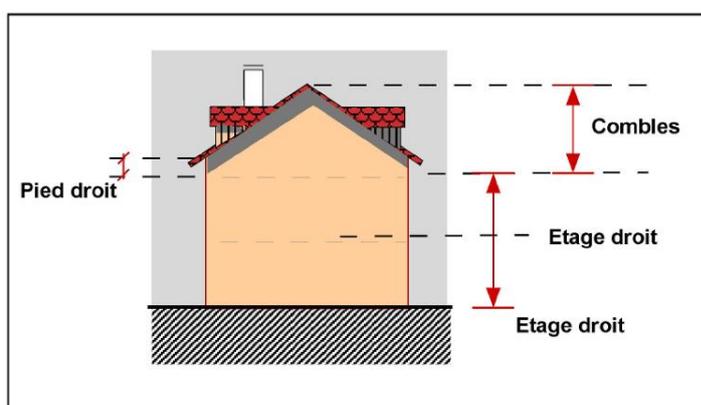


Illustration : faîtage, égout principal du toit

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



## **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.