



Billy-Montigny

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du :

Le Maire

Sommaire

| | |
|---|----|
| <i>Notice</i> | 4 |
| 1. Que détermine le PLU ? | 5 |
| 2. Comment utiliser les documents | 5 |
| 3. Principes schématiques des dispositions réglementaires | 7 |
| TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES | 8 |
| 1. Champ d'application du PLU..... | 9 |
| 2. Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols | 9 |
| 3. Les prescriptions du plan local d'urbanisme. | 12 |
| 4. Division du territoire en zones | 13 |
| 5. Équipements publics ou d'intérêt collectif | 14 |
| 6. Travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur..... | 14 |
| 7. Permis de démolir | 14 |
| 8. Droit de préemption urbain | 14 |
| 9. Protection autour des puits de mines..... | 14 |
| TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 16 |
| 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U | 17 |
| 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 29 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 36 |
| 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU..... | 37 |
| TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 46 |
| 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N | 47 |
| <i>Liste des essences locales</i> | 53 |
| <i>Lexique</i> | 55 |

NOTICE

1. QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

2. COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **U, Ua, Uam, Ub, Ubm, Us, UE, 1AUa, 1AUb, N, Ns**.
Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
2. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et seize articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize articles suivants :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Gestion du stationnement.

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S), PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

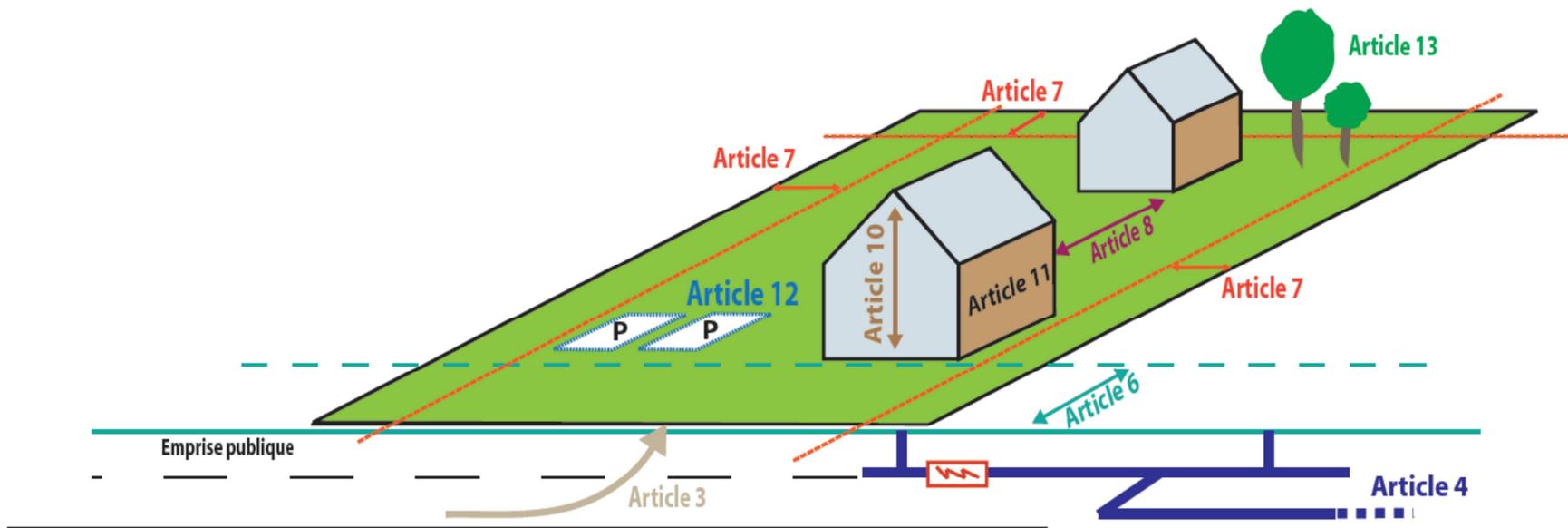
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

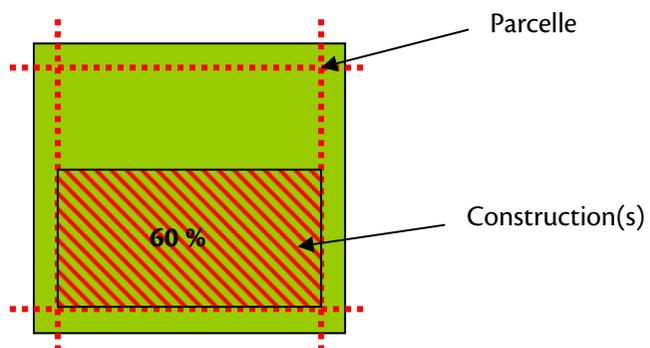
Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- 3.** Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

3. PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



Article 9 :



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, 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.

Il est accompagné 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.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

1. CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Billy-Montigny.

2. PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Le PLU doit être compatible avec le SCOT du Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

2°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie.

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13, relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.130-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

-**article L.111-9** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

-**article L.111-10** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,

-**article L.123-6** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.

-**articles L.111-7 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

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

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.123-1-12 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40.
- Campings : R.111-41 à R.111-43.

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Article L.111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire, etc...).

3. LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3.1. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.123-1-5 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

3.2. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage et répertorié par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

3.3. La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Ce préambule indique la présence soit de cavités soit d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègre un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (AU), et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

4.1. Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit de zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **U** : qui correspond à la zone urbaine à vocation principale d'habitat, pouvant accueillir des activités tertiaires, artisanales ou commerciales.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Ua** : dont la densité minimale recherchée sera de 50 logements par hectare,
- **Uam** : qui correspond aux cités minières, en secteur de densité minimale de 50 logements par hectare,
- **Ub** : dont la densité minimale recherchée sera de 30 logements par hectare,
- **Ubm** : qui correspond aux cités minières, en secteur de densité minimale de 30 logements par hectare,
- **Us** : qui correspond à des zones d'équipements sportifs et de loisirs.

- **UE** : qui correspond à la zone urbaine à vocation économique (zone d'activités Eurobilly et à la ZAC Le Corbusier).

4.2 Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation mixte, à dominante habitat.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **1AUa** : dont la densité minimale recherchée sera de 50 logements par hectare,
- **1AUb** : dont la densité minimale recherchée sera de 30 logements par hectare.

4.3 Les zones naturelles et forestières équipées ou non, permettant la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

Elle comporte un sous-secteur :

- **Ns** : qui correspond aux zones d'équipements sportifs et de loisirs.

5. ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 13 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

6. TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR.

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

7. PERMIS DE DEMOLIR

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

8. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du code de l'urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au P.L.U.

9. PROTECTION AUTOUR DES PUIITS DE MINES

« La zone d'intervention est un cercle de rayon 15 mètres autour du ou des puits matérialisés en surface et de 30 mètres autour des puits non matérialisés en surface.

Toute nouvelle construction ou tout ouvrage y sont interdits, ces zones devant rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais.

Les zones annulaires complémentaires sont constructibles moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée,...).

Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou maître d'œuvre, de positionner les puits, les zones non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue de vérifier leurs positions respectives. »

Dans le périmètre de protection des puits, la DREAL doit être consultée pour toute demande de permis de construire.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U correspond à une zone urbaine mixte. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Ua : dont la densité minimale recherchée sera de 50 logements par hectare,
- Uam : qui correspond aux cités minières, en secteur de densité minimale de 50 logements par hectare,
- Ub : dont la densité minimale recherchée sera de 30 logements par hectare,
- Ubm : qui correspond aux cités minières, en secteur de densité minimale de 30 logements par hectare.
- Us : qui correspond aux zones d'équipements sportifs et de loisirs.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque minier,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque sismique faible,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,*
- *Un risque de remontée des nappes phréatiques,*
- *Un risque de mouvements de terrains.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Afin d'assurer la protection du corps principal de chaque bâtiment d'habitation, l'ensemble des zones Uam et Ubm est protégée au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - L'implantation nouvelle d'installations classées soumises à autorisation au sens de la Loi n°76-663, du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
 - Les dépôts de matériaux à l'air libre et les décharges,
 - Les activités liées à l'entreposage de véhicules et de caravanes à l'air libre,
 - Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, avec l'aménagement paysager des espaces libres, ou nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
 - Les campings, caravanings et les habitations légères de loisirs,
 - Les constructions à usage d'industrie,
 - Les constructions à usage agricole et les exploitations forestières.
- Dans les secteurs Uam et Ubm, la démolition des bâtiments principaux d'origine minière sont interdits.

Dans les secteurs identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

- Est interdit le changement de destination vers l'habitation des locaux situés en rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce ou à l'artisanat.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances et annexes qui leur sont directement liées telles que les garages, les abris de jardin et les clôtures,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, et les activités commerciales,
- Les entrepôts,
- Tous travaux d'aménagement d'activités existantes, qu'elles soient ou non soumises au régime des installations classées, dès lors qu'ils ont pour effet de ne pas aggraver les nuisances de toute nature qu'elles sont susceptibles de générer,
- Les constructions à usage d'équipement public ou privé,
- L'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public

ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,

- Les groupes de garages individuels ne comportant pas plus de deux unités en front à rue, à moins qu'ils soient intégrés dans les opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Sont autorisés sous conditions dans le secteur Us:

- Les constructions et les équipements à usage de sports et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble doit avoir une emprise minimale de 6 mètres.
- Les voiries en impasse doivent permettre à tous véhicules de faire demi-tour.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Le traitement de eaux pluviales se fera préférentiellement dans l'emprise de la parcelle par le biais de techniques alternatives horizontales telles que tranchées d'infiltration, noues... En application du règlement d'assainissement de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, 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 peut être imposé.
- En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct ou d'insuffisance de capacité d'infiltration du sous-sol, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.
- 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.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être traitées par un système d'épuration autonome conforme à la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature et la topographie du sol.

c - Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
- Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Tous les branchements doivent être souterrains.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées :
 - à l'alignement des voies,
 - en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
 - ou à l'alignement de fait de la façade de l'une des constructions existantes sur une parcelle adjacente.
- Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- L'autorité compétente peut imposer l'alignement en fonction des contraintes techniques et du milieu environnant existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² doivent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

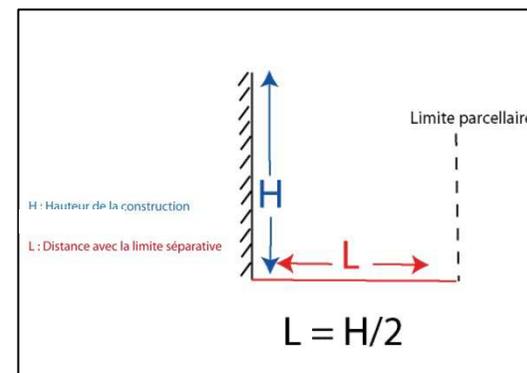
Dans les zones Uam et Ubm :

- Toute nouvelle construction doit respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures des séquences bâties, pour préserver la morphologie originale de la cité minière.
- Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra 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 implantés selon des reculs différents, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions peut être imposée. Dans le cas où les deux constructions voisines les plus proches ne sont pas d'origine minière, un alignement moyen sera recherché.
- D'une manière générale, les annexes, extensions et dépendances doivent être peu visibles depuis le domaine public. Elles ne doivent pas être implantées avec une marge de recul inférieure celle de la construction principale.

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

- **Implantation sur les limites séparatives :**

- En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, dans une bande maximale de 20 mètres à compter de l'alignement.
- Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 1. S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
 2. Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur équivalente,
 3. S'il s'agit de bâtiment dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.



- **Implantation avec marges d'isolement :**

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes de moins de 20 m² pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux de transformation, d'amélioration ou de confortation.

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

ARTICLE U 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. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.
- Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux de transformation, d'amélioration ou de confortation.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Dans le secteur Us :

L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur Ua, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.
- Dans le secteur Ub, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.
- Dans les secteurs Uam et Ubm, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.
- Dans le secteur Us, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.
- Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, systèmes de production d'énergies renouvelables, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps,...
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone (sous secteurs compris) n'est pas réglementée.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme sont applicables.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite, les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio, ainsi que tous dispositifs techniques tels que les systèmes de climatisation devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
- Les paraboles, en surplomb du domaine public, sont interdites.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout, les pompes à chaleur et toutes les installations similaires seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.

Dans les zones Uam et Ubm.

- Les constructions neuves, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'environnement urbain immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intègrent, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 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.
- L'aspect des constructions neuves devra 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 pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...).
- Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux des édifices identifiés au titre du L.123-1-5.III-2° du code de l'urbanisme est obligatoire.
- Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales (balcon savoyards, tour périgourdines, outeaux, toiture à pavillon...) sont interdites.
- L'emploi de matériaux factices ou d'imitation est interdit.
- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter aux 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 construction : pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...

FACADES ET MATERIAUX

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire ...).
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique ou gaz doivent être intégrés aux volumes bâtis ou à des clôtures maçonnées (mur ou muret).

Pour les constructions à usage commercial :

- Les façades commerciales doivent respecter l'ordonnancement et la trame architecturale de l'immeuble sans masquer des baies, appuis de portes ou de fenêtres, porches,....
- Les matériaux et les coloris employés doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment qui les supporte.
- L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et sur de petites surfaces (stores, volets, menuiseries).
- L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Dans les secteurs Uam et Ubm :

- Le traitement des façades latérales et postérieures soit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment lorsqu'elles visibles depuis l'espace public.
- Les matériaux de façade et les gabarits seront choisis dans un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant, aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et les 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 (moulures, bandeaux, sculptures, reliefs...) est interdit. Cette interdiction s'applique qu'aux bâtiments miniers.
- Les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz doivent s'intégrer à la construction principale ou à la clôture et être traitées en harmonie avec la construction, notamment en prenant en compte les matériaux et les couleurs de ces constructions. Les postes préfabriqués béton sont interdits.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.
- Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus.

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Dans le cas de toiture à pentes, elles seront en harmonie avec les constructions environnantes.

Dans les secteurs Uam et Ubm :

- L'emploi en couverture de matériaux précaires de type tôle sidérurgique, plaques de 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, elles pourront se terminer en demi-croupe. Les toitures à croupe sont interdites.
- Les matériaux de recouvrement doivent être en tuiles mécaniques à emboîtement en terre cuite, petit moule (20 au m² au minimum) à cornet rond de type « monopole » et dans la gamme de couleur rouges orangés non vieillis et non vernies. Il est à noter que les tuiles de type « romane » n'ont pas un aspect final acceptable. Les toitures auront des pentes minimums de 45° par rapport à l'horizontale.

OUVERTURES

- Pour les constructions à usage d'habitation, des ouvertures peuvent être aménagées dans les combles sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout du toit. Les ouvertures doivent être axées sur les percements de façade existants ou à créer et respecter les alignements horizontaux.
- Dans le cas d'un deuxième niveau aménagé dans les combles, les éclairagements doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture.

Dans les secteurs Uam et Ubm :

- De manière générale les ouvertures seront plus hautes que larges, avec un rapport minimum de 1.30.
- De nouvelles ouvertures en toiture peuvent 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 (même proportions, même rythmes de façade) avec celles des maisons voisines si elles sont d'origine minière.
- Pour ne pas impacter la façade, les caissons des volets roulants et rideaux métalliques ne doivent pas être placés à l'extérieur de la construction. En cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage (lambrequin).

LES ANNEXES

- Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti.

Dans les secteurs Uam et Ubm :

- De manière générale, les annexes non-accolées, 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 ou masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

LES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée :

- d'une haie vive, ou
- d'un dispositif rigide doublé ou non de plantations d'essences locales, et comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 m, dont 0,80 m pour la partie pleine.

Dans les secteurs Uam et Ubm :

- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture du bâtiment dont elles délimitent la parcelle, et s'incérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- La clôture en limite du domaine public sera constituée d'une haie vive ou bocagère d'essences locales, doublée à l'intérieur de la parcelle d'un grillage de même hauteur et de couleur sombre afin qu'il ne soit pas visible du domaine public.
- Les clôtures en matière plastique de toute nature sont interdites.

Dans le secteur Us :

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 3 mètres, seront constituées :

- soit d'un grillage rigide de type serrurerie doublé ou non d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une haie composée d'essences locales.

COLLECTE DES DECHETS

- Pour tout projet ou toute opération de plus de 20 logements, des bornes d'apport volontaire enterrées des principaux flux de déchets seront aménagés (emballages ménagers recyclables, ordures ménagères et verre).

ARTICLE U 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins y compris place(s) pour les PMR et selon les dispositions suivantes :
 - Dimensions minimum des places :
Longueur : 5 mètres
Largeur : 2,60 mètres

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement. Il sera prévu en plus 1 place visiteurs pour 5 logements créés.
 - pour les constructions à usage de bureaux, de services et de commerces : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur particularité de fonctionnement.
- Concernant le stationnement des 2 roues, il est exigé au minimum :
 - pour les opérations d'habitat collectif : une superficie de 0.75 m² pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
 - pour les constructions à usage de bureaux : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
 - pour les constructions à usage de commerce : une superficie de 0.75 m² par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m² par tranche de 100 m².
 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent être plantés ou engazonnés.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.
- Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

- De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 500 m². Ils seront composés de rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les essences plantées seront locales.

- Dans les secteurs Ua et Uam, une superficie au moins égale à 25% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts.
- Dans les secteurs Ub et Ubm, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale devra être aménagée en espaces verts.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Lors de la création ou de la réfection de voiries avec l'enterrement des réseaux existants, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE correspond à la zone urbaine à vocation économique Eurobilly et à la ZAC Le Corbusier.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque minier,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque sismique faible,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,*
- *Un risque de remontée des nappes phréatiques,*
- *Un risque de mouvements de terrains.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- L'implantation nouvelle d'installations classées soumises à autorisation au sens de la Loi n°76-663, du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de matériaux à l'air libre et les décharges,
- Les activités liées à l'entreposage de véhicules et de caravanes à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les campings, caravanings et les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage agricole et les exploitations forestières.
- L'hébergement hôtelier.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions, installations et aménagements à usage artisanal, commercial et de bureaux, les installations industrielles et les entrepôts.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- Les constructions à usage d'équipement public ou privé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Aucun nouvel accès n'est permis sur la RD46.
- Les voies en impasse sont à proscrire ; quand elles existent, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Le traitement de eaux pluviales se fera préférentiellement dans l'emprise de la parcelle par le biais de techniques alternatives horizontales telles que tranchées d'infiltration, noues... En application du règlement d'assainissement de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, 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 imperméabilisé). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examinée. Un pré-traitement peut être imposé.
- En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct ou d'insuffisance de capacité d'infiltration du sous-sol, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

- 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.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être traitées par un système d'épuration autonome conforme à la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature et la topographie du sol.

c - Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
- Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Tous les branchements doivent être souterrains.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions à usage de bureaux, d'habitation ou de services publics seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les autres constructions seront implantées avec un retrait minimum de 15 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² doivent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

- Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD46.

- Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 5 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE UE 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. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est définie comme la plus grande dimension mesurée verticalement entre tout point d'un bâtiment, y compris acrotères, et la cote de nivellement prescrite par l'aménageur.
- Sous réserve d'un traitement architectural, ne sont pas compris dans cette hauteur : les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, antennes, les équipements particuliers nécessaires au process.
- La hauteur des constructions est limitée à 15 m.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone (sous secteurs compris) n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat dans lesquels elles s'intégreront.
- Les volumes des bâtiments seront simples et de forme unitaire.
- Une attention particulière doit être donnée au raccordement du bâtiment au sol.

- Les ouvrages techniques ou architecturaux de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilations, locaux techniques, transformateurs et équipements divers recevront un traitement architectural.
- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite, les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio, ainsi que tous dispositifs techniques tels que les systèmes de climatisation devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
- Les paraboles, en surplomb du domaine public, sont interdites.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout, les pompes à chaleur et toutes les installations similaires seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.

FACADES ET MATERIAUX

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire ...).
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.
- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique ou gaz doivent être intégrés aux volumes bâtis ou à des éléments maçonnés (mur, muret, coffret).
- Une qualité architecturale particulière est attendue sur les façades situées le long de la RD46.

LES ANNEXES

- Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti.

LES CLOTURES

- Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres, seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Le mur sera doublé de plantations d'essences locales et surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie,
 - soit d'un grillage rigide doublé d'une haie composée d'essences locales,
 - soit d'une haie composée d'essences locales.

ARTICLE UE 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules légers et des véhicules lourds, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les places de parking pour véhicules légers devront avoir au minimum une largeur de 2,60 m et une longueur minimum de 5 m.
- Il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

- pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage de commerces et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur particularité de fonctionnement.

- Concernant le stationnement des 2 roues, il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage de bureaux : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
 - pour les constructions à usage de commerce : une superficie de 0.75 m² par tranche de 50 m² de surface de vente.
 - pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m² par tranche de 100 m².

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 15% minimum de la surface de la parcelle seront aménagés en espace vert.
- Cette surface d'espaces verts pourra inclure des dispositifs de stockage d'eaux pluviales.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront d'essences locales.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Lors de la création ou de la réfection de voiries avec l'enterrement des réseaux existants, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent à des zones à urbaniser.

Elles comportent deux sous-secteurs :

- **1AUa** : sur le secteur de la friche des Cokes de Drocourt, où la densité minimale recherchée sera de 50 logements par hectare,
- **1AUb** : destiné à l'implantation d'un béguinage, où la densité minimale recherchée sera de 30 logements par hectare,

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque minier,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque sismique faible,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,*
- *Un risque de remontée des nappes phréatiques,*
- *Un risque de mouvements de terrains.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- L'implantation d'installations classées soumises à autorisation au sens de la Loi n°76-663, du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de matériaux à l'air libre et les décharges,
- Les activités liées à l'entreposage de véhicules et de caravanes à l'air libre,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les campings, caravanings et les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage agricole et les exploitations forestières,
- Les entrepôts,
- Les activités artisanales.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous-conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs dépendances et annexes qui leur sont directement liées telles que les garages, les abris de jardin et les clôtures,
- Les constructions à usage de bureaux, de services et les commerces.
- Les constructions à usage d'équipement public.
- L'hébergement hôtelier.

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Les voiries en impasse sont interdites.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Le traitement de eaux pluviales se fera préférentiellement dans l'emprise de la parcelle par le biais de techniques alternatives horizontales telles que tranchées d'infiltration, noues... En application du règlement d'assainissement de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, 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 imperméabilisé). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examinée. Un pré-traitement peut être imposé.
- En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct ou d'insuffisance de capacité d'infiltration du sous-sol, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

Assainissement

Eaux usées domestiques

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation desservie par un réseau d'assainissement collectif. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.
- 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.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être traitées par un système d'épuration autonome conforme à la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature et la topographie du sol.

c - Eaux résiduaires des activités

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
- Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Tous les branchements doivent être souterrains.

Collecte des déchets

- Pour tout projet ou toute opération de plus de 20 logements, des bornes d'apport volontaire enterrées des principaux flux de déchets seront aménagés (emballages ménagers recyclables, ordures ménagères et verre).

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions et installations doivent être implantées :

- à l'alignement des voies,
- en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou privée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² doivent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

- **Implantation sur les limites séparatives :**

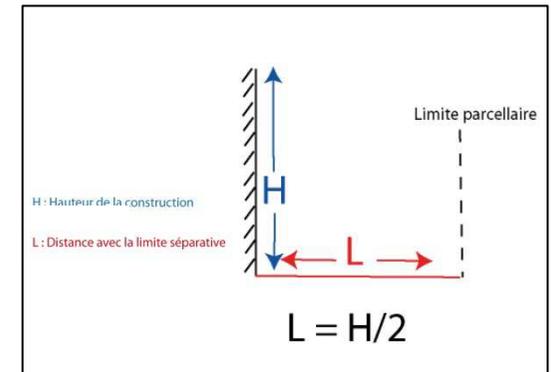
En front à rue, dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

- **Implantation avec marges d'isolement :**

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

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes de moins de 20 m² pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 mètre.



Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux de transformation, d'amélioration ou de confortation.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 1AU 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. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.
- Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.
- La hauteur sera calculée à partir du niveau de référence de la voirie.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme sont applicables.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les antennes de télévision et paraboles de réception par satellite, les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio, ainsi que tous dispositifs techniques tels que les systèmes de climatisation devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.
- Les paraboles, en surplomb du domaine public, sont interdites.
- Les citernes, les réservoirs à gaz ou à mazout, les pompes à chaleur et toutes les installations similaires seront placées de manière à être le moins visibles possible depuis la voie publique.

FACADES ET MATERIAUX

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire ...).
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

- Les transformateurs et coffrets de comptage électrique ou gaz doivent être intégrés aux volumes bâtis ou à des éléments maçonnés (mur, muret, coffret).

TOITURES ET ASPECT DES COUVERTURES

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Dans le cas de toiture à pentes, elles seront en harmonie avec les constructions environnantes.

LES ANNEXES

- Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti ; les façades des bâtiments doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

LES CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, s'il en prévu une, elle devra être constituée :
 - d'une haie vive, ou
 - d'un dispositif rigide doublé ou non de plantations d'essences locales, et comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra pas excéder 1,80 m, dont 0,80 m pour la partie pleine.

ARTICLE 1AU 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins y compris place(s) pour PMR et selon les dispositions suivantes :
 - Dimensions minimum des places :
Longueur : 5 mètres
Largeur : 2,60 mètres

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement. Il sera prévu en plus 1 place visiteurs pour 5 logements créés.

- pour les constructions à usage de bureaux, de services, et commerces : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif: le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et de leur particularité de fonctionnement.

• Concernant le stationnement des 2 roues, il est exigé au minimum :

- pour les opérations d'habitat collectif : une superficie de 0.75 m² pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

- pour les constructions à usage de bureaux : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

- pour les constructions à usage de commerces : une superficie de 0.75 m² par tranche de 50 m² de surface de vente.

- pour les équipements publics : une superficie de 0.75 m² par tranche de 100 m².

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les espaces libres doivent être plantés ou engazonnés.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.
- Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.
- De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 500 m². Ils seront composés de rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- 25% de la surface de la parcelle seront aménagés en espaces verts.
- Les essences plantées seront locales.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Lors de la création ou de la réfection de voiries avec l'enterrement des réseaux existants, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

Elle comprend un sous-secteur Ns qui correspond à des zones d'équipements sportifs et de loisirs.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire :

- *Un risque minier,*
- *La présence de cavités souterraines,*
- *Un risque sismique faible,*
- *Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,*
- *Un risque de remontée des nappes phréatiques,*
- *Un risque de mouvements de terrains.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

- Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :
 - Les installations liées aux services et équipements publics,
 - Les aménagements nécessaires à la mise en valeur paysagère et touristique des sites naturels,
 - L'édification de clôtures,
 - Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs,
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou piscicoles et aquacoles ».
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Sont autorisés en sus dans le secteur Ns:

- Les constructions et les équipements à usage de sports et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation. Cette largeur ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement à la parcelle par le biais de techniques alternatives horizontales telle que la tranchée d'infiltration. En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur, 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 ou d'insuffisance de capacité d'infiltration du sous-sol, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

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

Assainissement

Eaux usées domestiques

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

Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Tous les branchements doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions ne peuvent pas être implantées à moins de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Dans le secteur Ns :

- Les constructions et installations doivent être implantées :
 - à l'alignement des voies,
 - en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou privée,
 - ou à l'alignement de fait de la façade de l'une des constructions existantes sur une parcelle adjacente.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² doivent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m² doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Dans le secteur Ns :

- **Implantation sur les limites séparatives :**
 - En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, dans une bande maximale de 20 mètres à compter de l'alignement.
 - Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 1. S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin, une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
 2. Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur équivalente,
- **Implantation avec marges d'isolement :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE N 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. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises ne pourra excéder 10% de la superficie du terrain, à compter de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m à l'égout des toitures et la hauteur absolue ne pourra dépasser 5 mètres.
- La hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement du service public lié à l'exploitation ferroviaire n'est pas réglementée.
- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone (sous secteurs compris) n'est pas réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions de l'article R111-12 du code de l'urbanisme sont applicables.

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

FACADES ET MATERIAUX

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, béton cellulaire...).
- Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

LES ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

LES CLOTURES

- Les clôtures, d'une hauteur maximale de 3 mètres, seront constituées :

- soit d'un grillage rigide de type serrurerie doublé ou non d'une haie composée d'essences locales,
- soit d'une haie composée d'essences locales.

ARTICLE N 12 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules légers et lourds, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.
- De plus, des écrans boisés devront être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 500 m². Ils seront composés de rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

SECTION III – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

LISTE DES ESSENCES LOCALES

STRATE ARBOREE

Grand développement (15-20m)



Chêne pédonculé
(*Quercus robur*)



Saule blanc
(*Salix alba*)



Erable sycomore
(*Acer pseudoplatanus*)

Et aussi :
Hêtre commun, Chêne sessile, Noyer commun, Aulne glutimeux, Bouleau verruqueux, Tilleul à petites feuilles, Tilleul à larges feuilles, Peuplier tremble, Erable plane, Bouleau pubescent

Développement moyen (10-15m)



Noyer commun
(*Juglans regia*)



Erable champêtre
(*Acer campestre*)

Et aussi :
Merisier, Sorbier des oiseleurs, Charme commun

Essences utilisables en haie



Erable champêtre
(*Acer campestre*)



Charme
(*Carpinus betulus*)



Hêtre commun
(*Fagus sylvatica*)

STRATE ARBUSTIVE

Haie taillée



Troène d'Europe
(*Ligustrum vulgare*)



Noisetier
(*Corylus avellana*)



Cornouiller mâle
(*Cornus mas*)



Fusain d'Europe
(*Euonymus europaeus*)



Prunellier
(*Prunus spinosa*)



Viorne obier
(*Viburnum opulus*)



Nerprun purgatif
(*Rhamnus cathartica*)



Sureau
(*Sambucus nigra*)

Haie libre

Et aussi :
Saule cendré, Saule marsault, Saule osier, Saule roux, Saule des vanniers, Saule amandier, Viorne manceienne, Merisier à grappe, Bourdaine commune, Cornouiller sanguin, Néflier d'Allemagne, Sureau à grappes, Cassissier, Grosseiller à grappe, Grosseiller épineux

VEGETAUX AQUATIQUES ET DE ZONES HUMIDES

Plantes aquatiques



Nénuphar jaune
(*Nuphar lutea*)



Callitriche à fruit plat
(*Callitriche platycarpa*)



Myriophylle en épis
(*Myriophyllum spicatum*)

Et aussi : Callitriche à angle obtus, Cornifle nageant, Potamot pectiné

Plantes de berge



Myosotis des marais
(*Myosotis scorpioides*)



Glycérie aquatique
(*Glyceria mscima*)



Iris faux acore
(*Iris pseudacorus*)



Massette à larges feuilles
(*Typha latifolia*)

Et aussi : Plantain d'eau commun, Laiche des marais, Eupatoire chanvrine, Filipendule ulmaire, Gaillet des marais, Jonc épars, Jonc glauque, Salicaire commune, Myosotis des marais, Cresson officinal, Renouée amphibie, Phragmite commun, Rhorippe amphibie, Rubanier rameux, Consoude officinale, Valérianne rampante,...

FRUITIERS

Pommiers



Argilière
Belle fleur double
Cabarette
Colapuis
Gris Baudet
Jacques Lebel

Lanscailler
Précoce de Wirwignes
Rambour d'Hiver
Reinette des Capucins
Reinette de Flandre
Reinette de Fugélan
Verdin d'automne

Poiriers



A Côte d'or
Beurré Bachelier
Grosse Louise
Plovine
Poire à Clément
Saint-Mathieu

Cerisiers



Gascogne tardive de Senninghem
Griotte du Nord
Guigne noire de Ruesnes

Pruniers



Monsieur Hâtif
Reine-Claude d'Althan
Reine-Claude dorée
Sanguine de Wismes

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel », lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est repris sur le plan d'alignement qui constitue une annexe au présent P.L.U.

Annexes

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

Les annexes des cités Louis Blanc et Mertian, au regard de leurs caractéristiques architecturales ont une définition différente.

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil

Caravane

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$COS = \frac{\text{m}^2 \text{ de surface au plancher}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$

La COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de surface au plancher susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² affecté d'un COS de 0,5, il est possible de construire $1000 \times 0,5 = 500 \text{ m}^2$ de surface de plancher.

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Îlot de propriété – terrain – unité foncière.

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière...entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher.

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments (Cf Fiche d'aide pour le calcul des surfaces ci-après)

Terrasse

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Travaux d'amélioration sanitaire

Désigne les travaux participant à l'amélioration du confort sanitaire de l'habitat : création d'équipements sanitaires (évier, lavabo, douches, salle de bains, WC, cuisine...), remplacement des éléments sanitaires obsolètes, travaux d'assainissement.

Unité :

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe