

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	17
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	25
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	34
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG.....	41
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU .....	45
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE.....	52
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL .....	60
CHAPITRE X- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	64
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	69

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151 et suivants (notamment L. 152, L.153, L.144-2 et L.163-3) et R. 151-2 du nouveau livre premier du Code de l'Urbanisme rentré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

---

### ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Avion.

---

### ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-26 et R111-27 qui demeurent applicables.

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



##### 1°) Les règles générales de l'Urbanisme fixées

Par les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-27 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27).

##### 2°) Les articles L.102-13, L.132-10, L.153-8 L.153-11, L.153-16, L.313-2 (alinéa 2), L.424-1 du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

##### **a) susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :**

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L. 102-13) ;
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement ou dans un périmètre d'opération d'intérêt national ;
- soit après la prescription de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme décidée par l'autorité administrative (article L 153-8).

b) à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L424-1).

c) lors de la prescription d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) dans un secteur sauvegardé (article L 313-2 alinéa 2).

3°) L'article L421-6 qui précise que « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions,

l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique ».

« 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. »

4°) Aux termes de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. 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 ».

## **II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de Lens-Liévin et Hénin Carvin, le PDU approuvé ainsi que le PLH.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme Local de l'Habitat, et nécessitant la modification du Plan (dernier paragraphe de l'article L 151-41).
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures et 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.
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).

## **III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme (R442-9 et suivants).

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental... (R431-20, L114-1 du Code de l'Urbanisme).

#### IV - Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-1).

---

### ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

#### Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.**

Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

**3 - Les zones agricoles** (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

**4 - Les zones naturelles et forestières** (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

---

### ARTICLE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

---

**1. Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

**2. Les servitudes au titre de l'article L 151-41 a) b) c) du Code de l'Urbanisme**

Les servitudes au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme relatives à la création de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, de logements sociaux peuvent être instituées et repérées sur les plans de zonage.

**3. Les terrains classés**

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, les espaces verts à protéger sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

L'application de l'article L.153-7 permet également « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le PLU permet également « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Dans le but de soutenir l'activité commerciale, il peut « Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée

la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

**4. Le règlement comprend :**

**a) 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.

**b) SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement. .

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

Article 7 : Implantation des constructions 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 et aménagement de leurs abords.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

**c) SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article 16 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

---

**ARTICLE VI - PERMIS DE DÉMOLIR**

---

En application des dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, « 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'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ».

## ARTICLE VII - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de la commune d'Avion, par délibération a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au document d'urbanisme. Cette même délibération étendait l'exercice de DPU aux immeubles de moins de 10 ans construits dans les zones urbaines de la commune.

Par délibération le conseil municipal d'Avion a décidé d'instituer le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, selon un périmètre défini.

## ARTICLE VIII - CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

## ARTICLE IX – AUTRES DISPOSITIONS

1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).

2) Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000).

Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

3) Il est également rappelé que pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat destinées aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Pour les autres constructions de logements locatifs avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

4) Par arrêtés, le Préfet du Pas-de-Calais a opéré le classement sonore des infrastructures de transports terrestres imposant des modalités d'isolement acoustique des bâtiments à construire dans ces secteurs affectés par le bruit. Sur Avion, les voies suivantes font l'objet d'un classement :

Nom de l'infrastructure	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
Voie ferrée Arras - Dunkerque	1	300 m
Voie ferrée Lens – Don Sainghin	1	300 m
Voie ferrée Lens - Ostricourt	2	250 m
Autoroute A 211	1	300 m

<b>RN 17</b>	2	250 m
<b>RD 262 (limitrophe)</b>	3	100 m
<b>RD 40</b>	3	100 m
<b>RD 33</b>	4	30 m

En vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments à construire dans le secteur de nuisance d'une infrastructure de transport terrestre classée, les façades des locaux exposés aux bruits des transports doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

## ARTICLE X – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Pour l'ensemble des risques présentés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

1) Lié à l'exploitation minière, le territoire d'Avion est concerné par la présence de nombreux puits de mines, identifiés dans les informations diverses et sur le plan de zonage.

### Mesures particulières aux puits de mine y compris les puits « en zones » sans aléa :

Il convient de maintenir l'accès autour de ces ouvrages dans un rayon de 10 mètres ainsi qu'un accès (poids lourd) depuis la voie publique afin de permettre leurs contrôles. Il s'agit d'une zone de mise en sécurité et de surveillance des puits. Bien que sortant du champ d'application du R111-2 du code de l'urbanisme ces zones **sont des zones non aedificandi**.

2) Avion contient des terrains susceptibles d'être soumis à des **affaissements miniers** pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de **cavités souterraines** localisées et non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte. Les constructeurs doivent se rapprocher du Service Risque de la DREAL, 941 rue Charles Bourseul 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

Pour les secteurs concernés par un risque de cavités souterraines, 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.

3) Une partie du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe. La sensibilité va de très forte à faible selon les secteurs.

4) **Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux inondations par ruissellement et coulées de boue**, prescrit le 3 mai 2002.

5) La commune d'Avion est concernée par un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement / retrait des sols argileux (aléa moyen et faible).

Pour les secteurs concernés par un aléa moyen aux sols argileux, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

6) Selon la réglementation parasismique 2010, Avion est comprise dans la zone de sismicité 2, dite faible (arrêté du 22 octobre 2010). Ce classement impose des règles de construction reprises ci-dessous :

<b>Zone de sismicité 2 (faible)</b>	
Bâtiments	1° les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de



neufs	bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement.
Bâtiments existants	<p>1° Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments.</p> <p>2° Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération <math>a_{gr} = 0,42 \text{ m/s}^2</math>.</p>

7) La commune d'Avion est concernée par deux arrêtés préfectoraux relatifs à la protection des captages d'eau :

- **Captage au lieudit « La Raquette »** : Déclaration d'Utilité Publique du 15 avril 2008 ;
- **Captage au lieudit « Le Fond des Fourques »** : Arrêté Préfectoral du 11 septembre 2000.

Ils sont tous deux identifiés au plan de zonage, ainsi que leur périmètre de protection rapproché respectif.

Les zones correspondant aux périmètres de protection rapprochée sont soumises à des prescriptions spécifiques qui sont fixées par des arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique consultables en annexe du PLU.

8) La commune d'Avion est concernée par le risque industriel lié au **Centre de tri de Munitions de la commune de VIMY**. Cet établissement est assimilé à un établissement industriel, soumis à un plan de secours spécialisé.

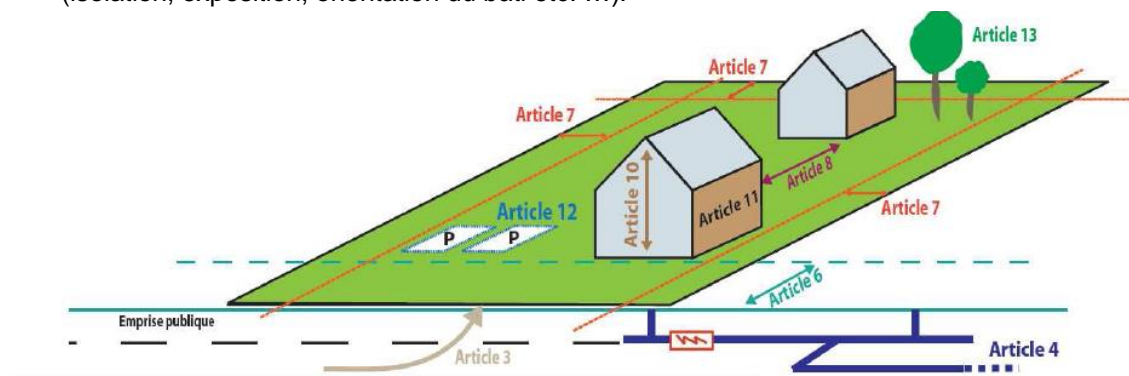
## ARTICLE XI - RECOMMANDATIONS

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

**E**



- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.  
Article 4 : Desserte par les réseaux.  
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.  
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.  
Article 8 : Implantation des constructions les uns 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 et aménagement de leurs abords  
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.  
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le centre ancien de l'agglomération, principalement occupé par l'habitat, des commerces, des activités, des services et des équipements.

Elle comporte :

- un secteur UAa où les opérations d'aménagement devront se réaliser sous forme d'un aménagement d'ensemble.
- un secteur UAg où seule la réalisation de garages ou de carports est autorisé sous conditions.

Pour les secteurs concernés par un risque de cavités souterraines, 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. Un plan annexe risque est joint au dossier réglementaire.

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

##### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les constructions à usage industriel ou de dépôt de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage d'animaux.
- L'installation de caravanes isolées du lieu d'habitation.
- Les abris sommaires (tels que clapiers, poulaillers etc...) réalisés avec des moyens de fortune.

##### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, qu'ils n'excèdent pas 1 000 m<sup>2</sup> de plancher et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone.
- L'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants dans une limite de 1 000 m<sup>2</sup> de plancher, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Les affouillements et exhaussements de sols indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions de sous-sols, sous réserve que soient pris en compte le niveau de la nappe phréatique et les risques d'infiltration induits.
- Les abris de jardin sous réserve qu'ils constituent le complément d'une habitation existante.
- Les extensions de constructions à usage agricole, uniquement pour des travaux de mise aux normes.
- Les équipements d'infrastructures routiers ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation de la RN17 à 2x2 voies

**Sont admis en secteur UAa :**

- Les constructions à vocation d'habitat, de bureaux, de commerces sous réserve de respecter un plan d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes pour des raisons de confort dans la limite de 25m<sup>2</sup> supplémentaire.
- Les équipements d'infrastructures routiers ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation de la RN17 à 2x2 voies.

**Sont admis uniquement dans le secteur UAq :**

- Les carports ou garages à condition qu'ils soient liées aux constructions d'habitation existantes à proximité et qu'il n'y ait pas de création de surface imperméable.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont de 8 mètres d'emprise et de 5 mètres de chaussée ; toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 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**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux pluviales au milieu naturel conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS-LIEVIN.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

### **EAUX USEES ET VANNES**

Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de LENS-LIEVIN. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

### **EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

### **RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

### **COLLECTE DES DECHETS**

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu **sur la parcelle** pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

---

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit à **l'alignement** (limite d'emprise publique) ou à **la ligne de recul** qui s'y substitue (arrêté d'alignement) ;
- soit, en cas de "dent creuse", **à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement.**

Des **reculs autres** sont admis si elles sont **justifiées** ou **imposées** soit **pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes** en **fonction** de **l'état** de celles-ci ou de la **topographie** du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour desserte de garage, soit en **fonction d'impératifs architecturaux** ou de **configuration de la parcelle.**

Ces dispositions **ne s'appliquent pas** :

- **aux locaux annexes à l'habitation,**
- **aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à **l'alignement** (limite d'emprise publique) ou à la **ligne de recul qui s'y substitue** (arrêté d'alignement), soit respecter un **recul minimum de 1 mètre.**

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 2 mètres de la limite légale du domaine SNCF,
- à moins de 10 mètres de la limite du domaine public SNCF lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Dans le secteur UA<sub>g</sub>, les constructions autorisées devront respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Dans le secteur UA<sub>a</sub>, les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières peuvent s'implanter avec un recul de 1 mètre par rapport à la RN17.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

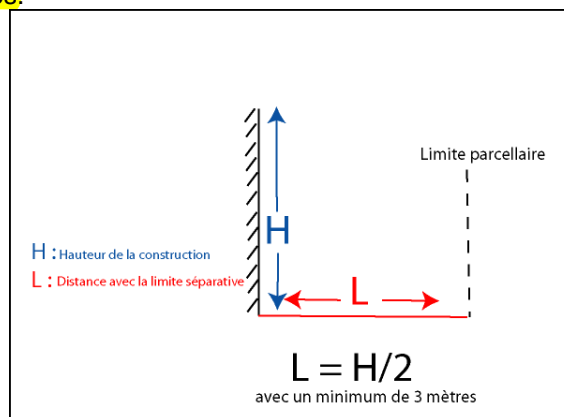
1) En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de construction la plus proche possible de l'alignement pouvant être admise en application des dispositions de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur absolue n'excède pas 4 mètres au point le plus élevé.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



Toutefois, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 2 mètres lorsque le mur latéral comporte une pointe de pignon ou lorsqu'il ne comprend pas de baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation ( $H = 2L + 2\text{ m}$ ).

La construction d'abris de jardins à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que ceux-ci n'excèdent pas 15m<sup>2</sup> et 2m50 de hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

---

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils ...

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

---

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

---

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 14 mètres au faîtage.

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur absolue mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 16 mètres au faîtage.

---

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Seule une antenne de télévision sera autorisée par construction ou ensemble de constructions. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : briques, pierres) doivent être employés de préférence à tout autre. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles, les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

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

### **Toiture :**

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; le recours à des toitures terrasses est cependant toléré s'il répond à un projet architectural de qualité.

### **Clôtures :**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima suivantes :

- **sur rue** : 1,50 m dont 0,50 m pour la partie pleine et 2m pour les équipements publics  
Les murs pleins de 1,50 m maximum sont autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés en briques, aspect brique ou de même aspect que la façade principale
- **sur cour** : 2,20 m dont 2 m pour la partie pleine
- **sur jardin** : 2,20 m dont 0,50 m pour la partie pleine

Une majoration de 20% de ces hauteurs est néanmoins autorisée pour les pilastres, portails ou poteaux.

Les clôtures pleines sur cour ne pourront être établies à plus de 5 m de la façade arrière de l'habitation existante ou à construire.

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être soumis à une déclaration préalable.

---

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

---

Si les travaux de constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

**a) Pour les constructions à usage d'habitation** : il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée avec un minimum d'une place par logement ;

Dans le cadre de travaux (aménagements, divisions, changements de destination, ...), il sera exigé la création de 2 places de stationnement par logements créés issus des aménagements sur la parcelle.

Il est exigé pour toute nouvelle construction principale comprenant cinq logements ou plus, que soit affectée au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, située dans un local clos, aisément accessible.

**b) Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :**

- inférieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs,
- égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.

**c) Pour les constructions à usage commercial ou de service** : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.

d) **Pour les constructions à usage d'activités** : des **surfaces suffisantes** doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement du personnel et des visiteurs.

**Dispositions particulières :**

- en cas **d'extension sans changement de destination** d'un **bâtiment existant**, ne sont **prises en compte** pour le **calcul du nombre de places de stationnement** que les **surfaces de plancher créées**,
- en cas de **changement de destination** d'un **bâtiment existant**, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la **surface de plancher totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales**,
- en cas **d'impossibilité architecturale ou techniques** d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est **autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut**, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

---

### ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les parkings collectifs de 10 places et plus seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> et ceinturés de haies vives de 1,50 mètres de hauteur, à l'exception des secteurs où une bonne visibilité est nécessaire et pour lesquels cette hauteur est ramenée à 0,80 mètres. Ces dispositions ne valent pas pour les places publiques.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste d'essences locales est jointe en annexe du dossier.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins et non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

### SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.



## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone de moyenne densité à vocation dominante d'habitat, pouvant accueillir des services, des commerces et des équipements liés au fonctionnement des quartiers. Elle comprend un secteur UCa correspondant à la cité de la République.

Pour les secteurs concernés par des sols argileux, il convient de rappeler les précautions à prendre :

- Pour les constructions neuves :
  - o Identifier la nature du sol,
  - o Adapter les fondations,
  - o Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés.
- Pour les constructions existantes :
  - o Eviter les variations localisées d'humidité,
  - o Etre vigilant vis-à-vis des plantations d'arbres.

Pour les secteurs concernés par un risque de cavités souterraines, 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. Un plan annexe risque est joint au dossier réglementaire.

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

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les lotissements industriels.
- Les constructions à usage industriel ou de dépôt de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage d'animaux.
- L'installation de caravanes isolées du lieu d'habitation.
- Les abris sommaires (tels que clapiers, poulaillers etc...) réalisés avec des moyens de fortune.

#### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, qu'ils n'excèdent pas 1 000 m<sup>2</sup> de plancher et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone.
- L'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants dans une limite de 1 000 m<sup>2</sup> de plancher, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions de sous-sols, sous réserve que soient pris en compte le niveau de la nappe phréatique et les risques d'infiltration induits.
- Les abris de jardin sous réserve qu'ils constituent le complément d'une habitation existante.
- Les équipements d'infrastructures routiers ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation de la RN17 à 2x2 voies.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont de **8 mètres d'emprise et de 5 mètres de chaussée** ; toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, et doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 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

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux pluviales au milieu naturel conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS-LIEVIN.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service d'assainissement.

### EAUX USEES ET VANNES

Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté de LENS-LIEVIN. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

### EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

### RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

### COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu **sur la parcelle** pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 20 logements, des bornes d'apports volontaires devront être intégrées.

---

## ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement),
- soit avec un retrait au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement,
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines non frappées d'alignement.

Des reculs autres sont admis si elles sont justifiées ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour desserte de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux **locaux annexes** à l'habitation,
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement), soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 10 mètres de la **limite de l'emprise** de la RN 17 et de celle de la RD 40,
- à moins de 2 mètres de la **limite légale** du domaine SNCF,
- à moins de 10 mètres de la limite légale du domaine SNCF lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.
- à moins de 40 mètres de la **limite du domaine public** SNCF lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles à usage d'habitation. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'une voirie publique existante sépare le domaine ferroviaire du terrain d'assiette de la construction et au secteur UCa.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières peuvent **s'implanter avec un recul de 1 mètre par rapport à** la RN17.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

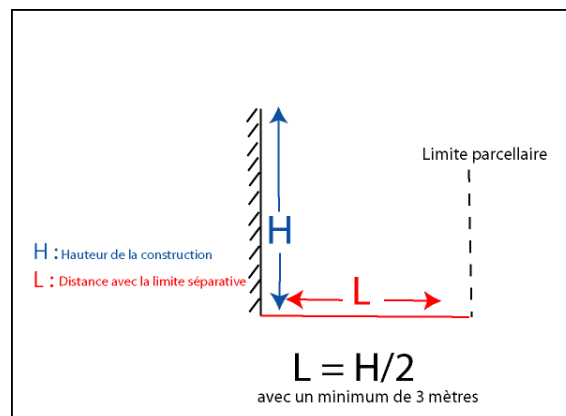
Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

### IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- 1) En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de construction la plus proche possible de l'alignement pouvant être admise en application des dispositions de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- 2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
  - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
  - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur absolue n'excède pas 4 mètres au point le plus élevé.
- 3) Nonobstant les dispositions ci-dessus, dans cette bande les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées le long d'une des limites séparatives sur les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



Toutefois, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 2 mètres lorsque le mur latéral comporte une pointe de pignon ou lorsqu'il ne comprend pas de baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation ( $H = 2L + 2\text{ m}$ ).

### Dispositions particulières :

- Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

La construction d'abris de jardins à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que ceux-ci n'excèdent pas 15m<sup>2</sup> et 2m50 de hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

---

#### ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

Cette distance doit être au minimum de **4 mètres**. Elle est ramenée à **2 mètres** lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils ...

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

---

#### ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée.

---

#### ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur absolue maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **14 mètres au faîtage**.

Dans le secteur UCa :

La hauteur absolue maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **20 mètres au faîtage**.

La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder **8 mètres** en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de ligne THT d'EDF.

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur absolue mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **16 mètres au faîtage**.

---

#### ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Seule une antenne de télévision sera autorisée par construction ou ensemble de constructions. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

### **Matériaux et couleurs :**

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : briques, pierres) doivent être employés de préférence à tout autre. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles, les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

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

### **Toiture :**

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; le recours à des toitures terrasses est cependant toléré s'il répond à un projet architectural de qualité

### **Clôtures :**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima suivantes :

- **sur rue** : 1,50 m dont 0,50 m pour la partie pleine et 2m pour les équipements publics  
Les murs pleins de 1,50 m maximum sont autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés en briques, aspect brique ou de même aspect que la façade principale
- **sur cour** : 2,20 m dont 2 m pour la partie pleine
- **sur jardin** : 2,20 m dont 0,50 m pour la partie pleine

Une majoration de 20% de ces hauteurs est néanmoins autorisée pour les pilastres, portails ou poteaux.

Les clôtures pleines sur cour ne pourront être établies à plus de 5 m de la façade arrière de l'habitation existante ou à construire.

A l'angle des voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant dans lesdites voies.

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être soumis à une déclaration préalable.

---

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

---

Si les travaux de constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

**a) Pour les constructions à usage d'habitation** : il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée avec un minimum d'une place par logement ;

Dans le cadre de travaux (aménagement, divisions, changements de destination, ...) , il sera exigé la création de 2 places de stationnement par logements créés issus des aménagements sur la parcelle.

Il est exigé pour toute nouvelle construction principale comprenant cinq logements ou plus, que soit affectée au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, située dans un local clos, aisément accessible.

**b) Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :**

- inférieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs,
- égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.

**c) Pour les constructions à usage commercial ou de service :** il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.

**d) Pour les constructions à usage d'activités :** des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement du personnel et des visiteurs.

**Dispositions particulières :**

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface de plancher totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales,
- en cas d'impossibilité architecturale ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

---

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les parkings collectifs de 10 places et plus seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> et ceinturés de haies vives de 1,50 mètre de hauteur, à l'exception des secteurs où une bonne visibilité est nécessaire et pour lesquels cette hauteur est ramenée à 0,80 mètre. Ces dispositions ne valent pas pour les Places Publiques.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste d'essences locales est jointe en annexe du dossier.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins et non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.



### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond à des secteurs pavillonnaires, comportant notamment des cités minières de moyenne densité.

Elle comporte des secteurs qui présentent une qualité patrimoniale et paysagère importante. Des prescriptions particulières y ont été déclinées :

Le secteur UDa identifié au titre du L.151-9 comprend les 2 cités minières situées dans le périmètre du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO :

- la Cité minière des Crêtes de Pinchonvalles ;
- la Cité minière du Bouvier.

Un plan annexe risque est joint au dossier réglementaire.

Le secteur UDb correspondant à la Cité des Cheminots et sur laquelle un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères a été réalisé.

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

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les constructions à usage industriel ou de dépôt de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- L'installation de caravanes isolées du lieu d'habitation.
- Les abris sommaires (tels que clapiers, poulaillers etc...) réalisés avec des moyens de fortune.

Dans les secteur UDa :

Les démolitions d'éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre du L.151-9 sont interdites.

Il s'agit uniquement des bâtiments principaux d'origine minière, les éléments constitutifs du paysage naturel (alignements d'arbres/réseaux de haies) et non les extensions, garages et dépendances.

#### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, qu'ils n'excèdent pas 1 000 m<sup>2</sup> de plancher et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de la zone.
- L'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants dans une limite de 1000 m<sup>2</sup> de plancher, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les installations liées à l'activité maraîchère et horticole.

- La création et l'extension de bâtiments agricoles hormis les constructions à usage d'élevage.
- Les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions de sous-sols, sous réserve que soient pris en compte le niveau de la nappe phréatique et les risques d'infiltration induits.
- Les abris de jardin sous réserve qu'ils constituent le complément d'une habitation existante.
- Les équipements d'infrastructures routiers ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation de la RN17 à 2x2 voies.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **ACCES**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### **VOIRIE**

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont de 8 mètres d'emprise et de 5 mètres de chaussée ; toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **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**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux pluviales au milieu naturel conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS-LIEVIN.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

### **EAUX USEES ET VANNES**

Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté de LENS-LIEVIN. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau public, dès sa réalisation.

### **EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

### **RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

### **COLLECTE DES DECHETS**

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu **sur la parcelle** pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 20 logements, des bornes d'apports volontaires devront être intégrées.

---

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER**

---

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

Des reculs autres sont admis si elles sont justifiées ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour desserte de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux annexes à l'habitation,
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement), soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise de la RN 17 et de celle de la RD 40.
- à moins de 2 mètres de la limite légale du domaine SNCF,
- à moins de 10 mètres de la limite du domaine public SNCF lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières peuvent s'implanter avec un recul de 1 mètre par rapport à la RN17.

#### Dispositions spécifiques applicables au secteur UDa :

Les nouvelles constructions (hors extensions, dépendances et garages) devront s'implanter sur la même limite que les deux constructions d'origine minière les plus proches afin de préserver la morphologie spécifique des cités minières.

Les extensions, dépendances et garages devront être implantés soit à l'arrière de la construction principale, soit sur le côté avec une marge de recul qui ne doit pas être inférieure à celle de la façade principale.

Si l'accès au garage se fait par l'arrière de la parcelle, le garage devra être implanté avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la rue.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

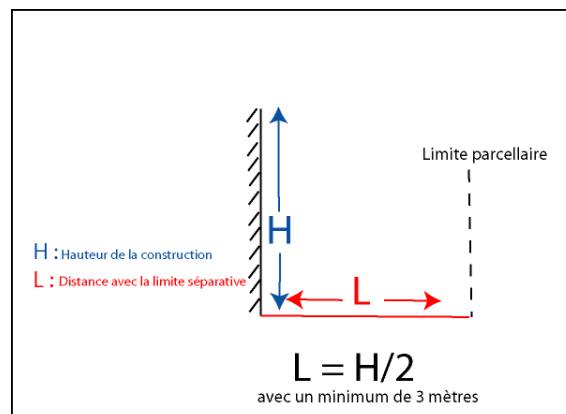
1) En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de construction la plus proche possible de l'alignement pouvant être admise en application des dispositions de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur absolue n'excède pas 4 mètres au point le plus élevé.

#### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



Toutefois, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 2 mètres lorsque le mur latéral comporte une pointe de pignon ou lorsqu'il ne comprend pas de baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation ( $H = 2 L + 2 \text{ m}$ ).

#### Dispositions particulières :

- Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de construction à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

La construction d'abris de jardins à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que ceux-ci n'excèdent pas 15 m<sup>2</sup> et 2m50 de hauteur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions spécifiques au secteur UDa :

Les nouvelles constructions (y compris extensions, garages et dépendances) devront s'implanter de manière à respecter la morphologie spécifique des cités minières. Les nouvelles constructions devront être implantées de manière à respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèles les types d'implantations voisins.

Les garages devront s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

---

#### ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

Cette distance doit être au minimum de **4 mètres**. Elle est ramenée à **2 mètres** lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils ...

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

---

#### ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée.

---

#### ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur absolue maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **11 mètres au faîtage**.

La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder **8 mètres** en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de ligne THT d'EDF.

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur absolue mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **16 mètres au faîtage**.

Dispositions spécifiques au secteur UDa :

Les nouvelles constructions (hors extensions, dépendances et garages) devront respecter la hauteur au faitage et à l'égout des deux constructions voisines d'origine minière, les plus proches, afin de préserver la morphologie spécifique des cités minières. En cas de travaux, les hauteurs originelles devront être respectées.

Les extensions, dépendances et garages ne pourront pas dépasser un niveau (rez de chaussée).

---

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

### Dispositions applicables à la zone UD et UDb

Seule une antenne de télévision sera autorisée par construction ou ensemble de constructions. Les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission d'ondes hertziennes ou radio devront être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

### **Matériaux et couleurs :**

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : briques, pierres) doivent être employés de préférence à tout autre. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles, les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

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

### **Toitures :**

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; le recours à des toitures terrasses est cependant toléré s'il répond à un projet architectural de qualité.

### **Clôtures :**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima suivantes :

- **sur rue** : 1,50 m dont 0,50 m pour la partie pleine et 2m pour les équipements publics  
Les murs pleins de 1,50 m maximum sont autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés en briques, aspect brique ou de même aspect que la façade principale
- **sur cour** : 2,20 m dont 2 m pour la partie pleine
- **sur jardin** : 2,20 m dont 0,50 m pour la partie pleine

Une majoration de 20% de ces hauteurs est néanmoins autorisée pour les pilastres, portails ou poteaux.

Les clôtures pleines sur cour ne pourront être établies à plus de 5 m de la façade arrière de l'habitation existante ou à construire.

A l'angle des voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant dans lesdites voies.

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être soumis à une déclaration préalable.

### Dispositions spécifiques aux secteurs UDa, cités minières UNESCO :



### **Les clôtures :**

En façade sur rue, les clôtures devront conserver une hauteur limitée, inférieure à 1.20 mètre. Elles devront être constituées soit d'une haie végétale doublée ou non d'une grille ou d'un grillage positionné du côté de l'habitation et/ou d'une lisse béton dont la partie pleine ne peut excéder 50 centimètres.

Sur les limites latérales de propriété (latérales et fond de parcelles)

- En limites latérales : une clôture grillagée sur muret est autorisée. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 0.50 mètre. La hauteur de l'ouvrage ainsi constituée ne peut excéder 1.50 mètre.
- En limite de fond de parcelle : la clôture devra être constituée d'une haie végétale doublée ou non d'une grille ou d'un grillage. L'implantation d'une lisse béton dont la partie pleine ne peut excéder 0.5 mètre est également autorisée. La hauteur totale de l'ouvrage ainsi constituée ne peut excéder 1,50 mètre.

Une hauteur supérieure à celle admise pourra être autorisée pour des raisons liées à l'équipement ou l'activité implantée.

### **Les façades et les ouvertures :**

Le rythme traditionnel des ouvertures en façade, à savoir plus haute que large doit être respecté et être en harmonie avec les constructions voisines.

En façade sur rue, il ne peut pas y avoir de création de nouvelles ouvertures sauf en toiture.

En façade arrière, des ouvertures peuvent être adaptées en rez-de-chaussée.

Les coffrets des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur des habitations.

Les éléments de modénatures accompagnant les ouvertures, les pignons, les corniches et les niveaux d'allège doivent être préservés.

Le rythme de composition des façades devra être respecté (interdire le bouchage de baies, les modifications d'ouvertures qui ne respectent pas les axes structurants de la façade, vigilance sur les châssis de toit disproportionnés).

### **Les toitures :**

La couverture devra être de type terre cuite dans la gamme des tons rouges.

En toiture, la création de nouvelles ouvertures est permise sous réserve de respecter les axes de la composition de la façade existante.

La démolition de cheminées est interdite.

### **Les matériaux :**

Est interdit l'emploi de matériaux factices ou d'imitation

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

Est interdit le recouvrement des façades d'origine minière

### **Les extensions :**

La création d'extension devra être réalisée en harmonie avec le volume en privilégiant les matériaux de la construction principale.

La création d'extension est limitée à 50% de la surface de la construction d'origine.

### **Les garages :**

La construction des garages devra privilégier les matériaux de type brique dans la gamme des tons rouge.

### **Les installations techniques :**

Les panneaux photovoltaïques devront être intégrés sur la façade arrière des constructions et privilégier une intégration au paysage et à l'environnement.

Dans le secteur de la Cité minière des Crêtes de Pinchonvalles, les panneaux solaires seront implantés sur les annexes uniquement. Ils devront s'intégrer dans leur environnement proche et le paysage. Les panneaux seront lisses, mats, anti-réfléchissants et d'une teinte sombre uniforme. Les cadres métalliques seront laqués noirs. Ils devront être réalisés en pose encastrée dans la couverture sans former saillie sur les tuiles et placés horizontalement le long de la gouttière.

Dans le secteur UDb, cité des cheminots

Un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales et paysagères a été réalisé et les pétitionnaires doivent s'y référer.

---

**ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

---

Si les travaux de constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

**a) Pour les constructions à usage d'habitation :** il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée avec un minimum d'une place par logement ;

Dans le cadre de travaux (aménagement, divisions, changements de destination, ...), il sera exigé la création de 2 places de stationnement par logements créés issus des aménagements sur la parcelle.

Il est exigé pour toute nouvelle construction principale comprenant cinq logements ou plus, que soit affectée au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, située dans un local clos, aisément accessible.

**b) Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :**

- inférieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs,
- égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher les logements ou chambres supplémentaires.

**c) Pour les constructions à usage commercial ou de service :** il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.

**d) Pour les constructions à usage d'activités :** des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement du personnel et des visiteurs.

**Dispositions particulières :**

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface de plancher totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales,
- en cas d'impossibilité architecturale ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

---

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les parkings collectifs de 10 places et plus seront plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> et ceinturés de haies vives de 1,50 mètre de hauteur, à l'exception des secteurs où une bonne visibilité est nécessaire et pour lesquels cette hauteur est ramenée à 0,80 mètre. Ces dispositions ne valent pas pour les Places Publiques.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste d'essences locales est jointe en annexe du dossier.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins et non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Dispositions particulières applicables aux secteurs UDa1 et UDa 2 :

Les éléments constitutifs du paysage naturel (alignements d'arbres, réseaux de haies) sont protégés au titre du L123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme.

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, de sécurité routière ou de réseaux.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre des zones urbaines destinées à regrouper des activités, des commerces, des bureaux ou des installations classées qui, en fonction de leurs nuisances, peuvent être tolérées sur des terrains jouxtant les quartiers d'habitation.

Elle comprend un secteur UEa correspondant à la zone industrielle « les 14 ».

Pour les secteurs concernés par un risque de cavités souterraines, 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.

La zone UE comprend deux puits de mine :

- Puits n°7 (évent)
- Puits n°7 bis (et exutoire)

Un plan annexe risque est joint au dossier réglementaire.

Il convient de maintenir l'accès autour de ces ouvrages dans un rayon de 10 mètres ainsi qu'un accès (poids lourd) depuis la voie publique afin de permettre leurs contrôles. Il s'agit d'une zone de mise en sécurité et de surveillance des puits. Bien que sortant du champ d'application du R111-2 du code de l'urbanisme, ces zones sont des zones non aedificandi.

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

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celle mentionnée à l'article UE 2.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage d'animaux.
- L'installation de caravanes isolées.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures... à l'exception du secteur UEa qui admet les matériaux de démolition, les dépôts de vieille ferrailles, les pneus usés, les véhicules désaffectés.

#### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où, compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanation nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- Les aires de stockage à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement d'intégration paysagère.
- Les équipements publics ou privés sous réserve de la compatibilité avec le caractère de la zone.
- La reconstruction à égalité de surface de plancher en cas de sinistre, sous réserve de la compatibilité avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions de sous-sols, sous réserve que soient pris en compte le niveau de la nappe phréatique et les risques d'infiltration induits.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

#### ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

Pour le secteur UEA, l'accès à la zone d'effectuera par la RD 40.

#### VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont de **10 mètres** d'emprise et les carrefours sont à aménager de façon à permettre l'évolution des véhicules lourds.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### EAU POTABLE

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

#### EAU INDUSTRIELLE

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer, et ayant reçu l'agrément *des services appelés à en connaître*.

#### EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux pluviales au milieu naturel conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS-LIEVIN.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service d'assainissement.

#### **EAUX USEES ET VANNES**

Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté de LENS-LIEVIN. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

#### **EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

#### **RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

---

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou à créer.

Des modulations peuvent être admises pour les postes de gardien avec ou sans logement et en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement), soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- **à moins de 2 mètres** de la limite de la limite légale du domaine SNCF,
- **à moins de 10 mètres** de la limite du domaine public SNCF lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation,
- **à moins de 10 mètres** de la limite de l'emprise de la RD40.
- 

Dans le secteur UEa :

- Les constructions devront s'implanter à 15 mètres de la voie primaire. La zone ainsi frappée de servitude non aedificandi devra être plantée d'arbres, aménagée d'un jardin d'agrément ou utilisée comme voie de desserte ou parkings avec végétations.

---

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

---

#### **IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

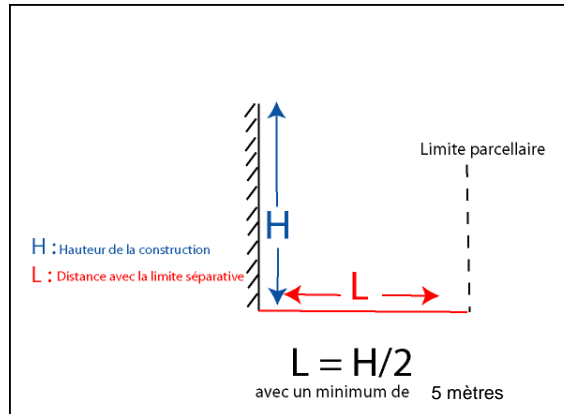
Sauf sur les limites séparatives avec les zones à vocation d'habitat, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

Pour le secteur UEa :

Les constructions présentant un plan masse commun formant un ensemble architectural réalisé par le même architecte, pourront être jointives si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à **5 mètres**.



Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à **5 mètres** au moins des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de **1 mètre**.

---

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

---

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

Cette distance doit être au minimum de **4 mètres**. Elle est ramenée à **2 mètres** lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils ...

Dans le secteur UEa, pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux :

Tout bâtiment doit être implanté par rapport à tout point d'un autre bâtiment à une distance supérieure à la hauteur la plus élevée des 2.

---

### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface des parcelles constituant l'unité foncière.

Dans le secteur UEa :

-Non réglementé



---

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **14 mètres au faîtage**.

La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder **8 mètres** en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de ligne THT d'EDF.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur absolue mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **16 mètres** au faîtage.

Dans le secteur UEa :

-Non réglementé

---

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

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

### **Matériaux et couleurs :**

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert.
- L'emploi de bardage et couvertures non teinté ou en tôle galvanisée.

### **Clôtures à l'exception du secteur UEa :**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que sur une hauteur de 1 mètre ; au-delà de cette limite, ne sont admises que les grilles ou haies vives ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.

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

Les clôtures à proximité immédiates des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

### **Clôtures dans le secteur UEa :**

Les clôtures seront implantées suivant l'alignement. Elles ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours. Elles seront du type grillage, n'excéderont pas 2 mètres et seront complétées par des haies vives lorsque cela sera possible.

La mise en place des enseignes, panneaux publicitaires, etc... sera soumise à l'agrément de la ville et sera conforme à la réglementation en vigueur....

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être soumis à une déclaration préalable.

---

## ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

---

Si les travaux de constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

**a) Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UE 2 :** il doit être aménagé au moins une aire de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher développée avec un minimum d'une place par logement ;

**b) Pour les constructions à usage commercial ou de service,** il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.

**c) Pour les constructions à usage d'activités :** des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement du personnel et des visiteurs.

Dans le secteur UEa :

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement étant interdits sur voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

**Dispositions particulières :**

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface de plancher totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

---

### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

#### Dans le secteur UEa :

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et les aires de services et de stationnement feront obligatoirement l'objet d'un traitement paysager. Les marges de recul par rapport à la voie primaire devront comporter des espaces verts plantés.

#### Dans les zones UE à l'exception du secteur UEa :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste d'essences locales est jointe en annexe du dossier.

15 % de la surface de l'unité foncière doit comporter des aménagements paysagés.

Les espaces de stationnement perméables et paysagers et les toitures végétalisées peuvent être intégrés dans le calcul des espaces dédiés aux aménagements paysagés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain réservé à cet effet.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres ou des haies d'arbustes à feuillage persistant doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

D'une manière générale, les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les limites parcellaires situées en contact avec les zones à vocation dominante d'habitat et les zones naturelles doivent faire l'objet d'un traitement arboré, destiné à assurer une transition paysagère entre ces espaces.

## SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

---

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

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insérée dans le milieu urbain d'habitat pavillonnaire et principalement affectée aux équipements sportifs et de loisirs.

La zone UG comprend des puits de mine :

- Puits n°4 et 4bis

Il convient de maintenir l'accès autour de ces ouvrages dans un rayon de 10 mètres ainsi qu'un accès (poids lourd) depuis la voie publique afin de permettre leurs contrôles. Il s'agit d'une zone de mise en sécurité et de surveillance des puits. Bien que sortant du champ d'application du R111-2 du code de l'urbanisme, ces zones sont des zones non aedificandi. Un plan annexe risque est joint au dossier réglementaire.

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

#### ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles développées à l'article 2.
- Les constructions à usage industriel, commercial, d'entrepôts.
- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage d'animaux.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- L'installation de caravanes isolées.
- Les abris sommaires (tels que clapiers, poulaillers etc...) réalisés avec des moyens de fortune.

#### ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements ou aménagements liés aux activités sportives ou de loisirs.
- Les équipements publics ou privés d'enseignement et de formation ainsi que les structures d'hébergement liées.
- Les abris de jardin liés à l'exploitation de jardins familiaux.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- La construction de bureaux liés aux activités existantes (sportives, de loisirs, ...).
- Les constructions liées au gardiennage du site.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

#### VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont de **8 mètres d'emprise et de 5 mètres de chaussée** ; toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

### ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement, joint en annexe. Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### EAUX USEES ET VANNES

Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté de LENS-LIEVIN. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau public, dès sa réalisation.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement), soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- **à moins de 2 mètres** de la limite de la limite légale du domaine SNCF,
- **à moins de 10 mètres** de la limite du domaine public SNCF lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

---

#### ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres au moins des limites séparatives de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de **1 mètre**.

---

#### ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

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

Cette distance doit être au minimum de **4 mètres**. Elle est ramenée à **2 mètres** lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils ...

---

#### ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **20 mètres au faîtage**.

---

#### ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives. Elles peuvent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, par un grillage ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.

D'autres types de clôtures (hauteur et matériaux) ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ainsi que pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou à l'activité implanté.

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être soumis à une déclaration préalable.

---

#### **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

---

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

---

#### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste d'essences locales est jointe en annexe du dossier.

D'une manière générale, les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain réservé à cet effet.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UG 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation dominante d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble.

**La zone comprend un secteur 1AUa correspondant à l'écoquartier sur le secteur Montgré et 1AUb correspondant à la ZAC Le Ponterlant.**

Pour les secteurs concernés par un risque de cavités souterraines (zone 1AUa notamment), 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. Un plan annexe risque est joint au dossier réglementaire.

Les zones 1AUa et 1AUb font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pour la zone 1AUb, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation reprend les principes du dossier de réalisation de ZAC.

Le parti d'aménagement pour le secteur 1AUb est également précisé par le cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe réglementaire.

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

#### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage d'animaux.
- Les constructions à usage industriel ou de dépôt de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- L'installation de caravanes isolées du lieu d'habitation.
- Les abris sommaires (tels que clapiers, poulaillers etc...) réalisés avec des moyens de fortune.

#### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré, et sous réserve que la collectivité locale considère que le projet ne contrariera pas l'aménagement de la zone ; conformément aux indications du Code de l'Urbanisme :

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :



- Les constructions à usage d'habitation sous la forme d'opérations d'ensemble intégrant un ou plusieurs critères de développement durable ;
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisés et sous réserve, qu'elles en fassent partie intégrantes.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.
- Les affouillements et exhaussements de sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions de sous-sols, sous réserve que soient pris en compte le niveau de la nappe phréatique et les risques d'infiltration induits.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

#### VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les caractéristiques minimales de voiries ouvertes à la circulation automobile sont de 8 mètres d'emprise et de 5 mètres de chaussée ; toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 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

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux pluviales au milieu naturel conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS-LIEVIN.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

### **EAUX USEES ET VANNES**

Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté de LENS-LIEVIN. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau public, dès sa réalisation.

### **EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

### **RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

### **COLLECTE DES DECHETS**

Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu **sur la parcelle** pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 20 logements, des bornes d'apports volontaires devront être intégrées.

---

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

---

**Dans les dispositions qui suivent, la notion de retrait des constructions s'applique au nu de la façade, hors éléments de construction en saillie de la façade - tels que saillies traditionnelles, seuils, socles, balcons, éléments architecturaux, portiques, avancées de toiture, etc...- ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière.**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Des reculs autres sont admis si elles sont justifiées ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour desserte de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux annexes à l'habitation,
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les règles ci-dessus ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) ou à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement), soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

---

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

---

**Dans les dispositions qui suivent, la notion de retrait des constructions s'applique au nu de la façade, hors éléments de construction en saillie de la façade - tels que saillies traditionnelles, seuils, socles, balcons, éléments architecturaux, portiques, avancées de toiture, etc... - ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière.**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec une marge d'isolement ; la marge d'isolement d'un bâtiment étant telle que la différence de niveau entre tout point de ce bâtiment et le point bas le plus proche de la limite parcellaire n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2L$ ) ; sans être inférieure à 3 mètres sauf pour les abris de jardin où cette distance est ramenée à 1m.

**Dans le secteur 1AUa :**

L'implantation en limite séparative est autorisée.

Toutefois, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite communale avec Lens, et par rapport à la limite avec la zone économique Montgré.

---

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

---

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

Cette distance doit être au minimum de **4 mètres**. Elle est ramenée à **2 mètres** lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils ...

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

---

#### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **11 mètres** au faîtage.

**Dans le secteur 1AUa :**

La hauteur des constructions autorisées ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

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

La hauteur absolue de tout bâtiment ne peut excéder **8 mètres** en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de ligne THT d'EDF.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur absolue mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **16 mètres** au faîtage.

---

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### Dispositions générales :

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

### Matériaux et couleurs :

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : briques, pierres) doivent être employés de préférence à tout autre. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouvert est interdit.

Les murs séparatifs ou aveugles, les garages, les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec les façades. Dans tous les cas, l'unité d'aspect doit être préférentiellement recherchée. La parfaite finition des parements doit être assurée.

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

### Toiture :

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les habitations environnantes ; le recours à des toitures terrasses est toléré s'il répond à un projet architectural de qualité inscrit dans une démarche de développement durable.

### Clôtures :

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.

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

Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima suivantes :

- **sur rue** : 1,50 m dont 0,50 m pour la partie pleine et 2m pour les équipements publics  
Les murs pleins de 1,50 m maximum sont autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés en briques, aspect brique ou de même aspect que la façade principale
- **sur cour** : 2,20 m dont 2 m pour la partie pleine
- **sur jardin** : 2,20 m dont 0,50 m pour la partie pleine

Une majoration de 20% de ces hauteurs est néanmoins autorisée pour les pilastres, portails ou poteaux.

Les clôtures pleines sur cour ne pourront être établies à plus de 5 m de la façade arrière de l'habitation existante ou à construire.

A l'angle des voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant dans lesdites voies.

Les travaux réalisés sur les éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être soumis à une déclaration préalable.

---

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

---

Si les travaux de constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

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

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :** il doit être aménagé au moins **2 places de stationnement par logement (garage non compris)** ;

Dans le cadre de travaux (aménagements, divisions, changements de destination, ...), il sera exigé la création de 2 places de stationnement par logements créés issus des aménagements sur la parcelle, garage non compris.

Il est exigé pour toute nouvelle construction principale comprenant cinq logements ou plus, que soit affectée au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, située dans un local clos, aisément accessible.

- b) Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :**

- inférieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs,
- égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : il doit être aménagé au moins une place par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et une place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher les logements ou chambres supplémentaires.

- c) Pour les constructions à usage commercial ou de service :** il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher sauf lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Toutefois, en cas de réalisation de commerces groupés, c'est la superficie de l'ensemble qui est prise en compte pour l'application de la règle.

- d) Pour les constructions à usage d'activités :** des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement du personnel et des visiteurs.

### Dispositions particulières :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées,
- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface de plancher totale transformée sans déduction des surfaces de plancher initiales,
- en cas d'impossibilité architecturale ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

---

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste d'essences locales est jointe en annexe du dossier.

Les citernes de gaz comprimé et autres combustibles situées dans les cours, jardins et non enterrées doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

**Dans le secteur 1AUa :**

Les opérations autorisées dans le cadre des dispositions de l'article 2 doivent comporter un espace planté commun d'au moins 20% de la surface de l'unité foncière considérée.

**Dans le secteur 1AUb :**

Dans le cadre des opérations d'ensemble, une superficie au moins égale à 10% de la surface totale devra être aménagée en espaces publics plantés. Ces espaces publics peuvent constituer un complément aux emprises des voiries ouvertes à la circulation automobile et être traités en mails plantés.

De plus, ces espaces devront participer à la qualité de l'aménagement global de l'opération.

Les voies de 8 mètres d'emprise et plus doivent être aménagées en mails plantés et peuvent alors être pris en compte dans le bilan des 10% d'espaces plantés demandés pour une opération.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme, affectée aux activités économiques sous forme d'opération d'ensemble.

Elle comprend deux sous secteurs :

- ⇒ un secteur 1AUEa correspondant à la partie Ouest de la ZAC. Il est structuré et desservi par le boulevard urbain reliant Avion centre de la RN17 au boulevard Martel.  
Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs :
  - 1AUEa1 : secteur destiné à accueillir un pôle commercial complété par des activités de services et de restauration ;
  - 1AUEa2 : secteur destiné à accueillir des activités tertiaires, de services qui pourraient en être le complément et de services à l'automobile.
- ⇒ Un secteur 1AUEb, situé dans la partie Est de la ZAC, au contact des secteurs affectés à l'habitation et à l'extension des activités de loisirs et d'espaces verts du parc de la Glissoire, à vocation à accueillir des activités commerciales principalement liées aux sports et aux loisirs, des activités hôtelières, de restauration et de services s'intégrant harmonieusement dans le site.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation reprenant les principes du dossier de réalisation de ZAC de la Glissoire.

Le parti d'aménagement est précisé par le cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe réglementaire.

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

#### ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE 2.
- Les constructions à usage industriel.
- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage d'animaux.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- L'implantation de caravanes isolées.

#### ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-ci-après :

- Les aires de stationnement.
- Les équipements publics.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage commerciale et de services.
- Les restaurants et les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

- Les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer l'exploitation ou la surveillance des établissements.

En sus, uniquement dans le secteur 1AUEa1 :

- Les équipements d'infrastructures routiers ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation de la RN17 à 2x2 voies.

En sus, uniquement dans le secteur 1AUEa2 :

- Les constructions à usage de bureaux

En sus, uniquement dans le secteur 1AUEb :

- Les installations et les équipements à vocation de sports ou de loisirs

Sont admises également sous conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer l'exploitation ou la surveillance des établissements, dans la limite de 2 logements d'une surface de plancher de 100m<sup>2</sup> par logement maximum, par établissement implanté dans le secteur et à condition de faire partie intégrante d'un bâtiment d'exploitation.
- Les installations nécessaires à la production de chaleur ou de froid, à condition que des dispositions spéciales soient prises pour limiter les risques d'incendie et éviter leur propagation
- Les aires d'exposition ou de stockage à l'air libre à la condition qu'elles correspondent à un complément indispensable de l'activité et qu'elles soient traitées en cohérence avec les aménagements extérieurs du secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables :
  - aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que leur desserte
  - à la réalisation des équipements d'infrastructure
  - que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales dans les propriétés voisines ainsi que d'éboulement des murs séparatifs.
- Les constructions de sous-sols, sous réserve que soient pris en compte le niveau de la nappe phréatique et les risques d'infiltration induits.
- Les équipements d'infrastructures routiers ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation de la RN17 à 2x2 voies.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité (protection civile, brancardage), de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et des déchets artisanaux et commerciaux.

#### ACCES

En particulier, les terrains situés dans le secteur 1AUEa ne sont constructibles qu'à la condition d'être préalablement desservis par un accès à la RN17 réalisé selon le principe de l'échangeur.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques de la ZAC.



La création de nouveaux accès directs sur la RN17 et sur le Boulevard Martel autres que ceux existant est interdite pour toutes les constructions.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière. Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

L'entrée du lot ou de la propriété doit être implantée avec un retrait suffisant pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique ; la présente disposition ne concerne pas, toutefois, les accès strictement réservés à l'usage des véhicules de sécurité et fermés à la circulation générale par des dispositifs agréés.

## **VOIRIE**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- les voies de desserte interne de la zone doivent être réalisées selon les caractéristiques figurant aux orientations réglementaires figurant au PLU (dossier Loi Barnier) ;
- les autres voies de desserte, non prévues au document graphique, doivent présenter des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne le trafic des véhicules utilitaires, les possibilités d'intervention des services publics et la circulation des piétons.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une plate-forme de retournement permettant aux véhicules privés (y compris les camions) et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères etc...) de faire aisément demi-tour.

Elles doivent comprendre les ouvrages nécessaires à leur arrosage, leur nettoyage et à leur éclairage.

---

## **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **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**

Compte tenu de l'absence d'un milieu hydraulique superficiel de capacité suffisante pour l'évacuation des eaux pluviales, des dispositions de rétention sont à prendre conformément aux exigences de la Communauté d'Agglomération de LENS-LIEVIN.

Ces ouvrages seront exploités conformément et en tant que de besoin avec la loi sur l'EAU.

Les eaux de ruissellement en provenance des stations service ainsi que des aires de stationnement d'une superficie d'un seul tenant supérieure à 3.000 m<sup>2</sup> devront faire l'objet d'un traitement préalable à leur rejet dans le réseau de collecte des eaux pluviales (désuilage, dégrillage, notamment).

En cas de remblaiement ou d'exhaussement du sol, les constructeurs doivent prendre toutes dispositions utiles pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

### **EAUX USEES ET VANNES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dans les conditions prévues par le règlement du service d'assainissement.

Les eaux de refroidissement ne seront reçues par le réseau que si leur température est inférieure à 30°C.

Lorsque la nature des eaux rejetées l'exige, une pré-épuration sera effectuée conformément aux dispositions législatives en vigueur ainsi que la réglementation municipale en vigueur.

#### **AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION.....)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques et de télédistribution sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

#### **ORDURES MENAGERES**

Toute construction doit comporter, à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage directement accessibles depuis la voie publique ou ouverte à la circulation générale, proportionnés à l'activité exercée, de trois jours de réserve, ventilés et disposant d'un point d'eau.

#### **DECHETS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX**

Toute construction doit comporter, à l'intérieur du terrain, un ou plusieurs locaux de stockage proportionnés à l'activité exercée, de trois jours de réserve, ventilés et disposant d'un point d'eau.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées selon les règles suivantes :

- a) Les constructions doivent être implantées :
  - à plus de 5 mètres de la limite d'emprise des voies,
  - ou à une distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.
- b) Les implantations des bâtiments des secteurs 1AUEa et 1AUEb dérogent à la règle de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A211 et de celui de la RN17 en application du Projet Urbain élaboré en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme joint au dossier.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables le long des voies piétonnes, ni le long des voies privées non ouvertes à la circulation générale, à usage exclusif de desserte interne des terrains.

Les règles prévues ci-dessus ne sont pas applicables aux clôtures, aux locaux de service, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### Dispositions spécifiques applicables aux secteurs 1AUEa1 et 1AUEb :

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières peuvent s'implanter avec un recul de 1 mètre par rapport à la RN17.

---

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

---

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative des lots aboutissant aux voies dans le cas d'un projet unique concernant un ensemble de lots et à la condition que les bâtiments mitoyens présentent une unité architecturale.

Les constructions ne peuvent toutefois pas être implantées sur les limites de la zone 1AUE.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

---

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

---

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté les unes par rapport aux autres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en contiguïté, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance L de tout point du bâtiment soit au moins égale à la dénivellation H/2 du plus élevé de ces deux points par rapport à sa projection sur le terrain aménagé ( $L = H/2$ ), cette distance n'étant pas inférieure à 4 mètres.

---

## **ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions (autres que les locaux de stockage des ordures et déchets) ne peut excéder 50 % de la surface du terrain pour les constructions à usage commercial, de bureaux et de services.

L'emprise au sol des constructions (autres que les locaux de stockage des ordures et déchets) ne peut excéder 30 % de la surface du terrain pour les autres constructions autorisées à l'article 1AUE2 ; toutefois, l'emprise au sol des équipements de jeux et de sports, des équipements publics et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

---

## **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions, mesurée à partir du niveau de la plate-forme jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne peut excéder 16 mètres, mais peut néanmoins être portée ponctuellement à 18 mètres, sur 30 % au maximum de l'emprise de la totalité du programme réalisé.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres ; cette disposition n'est toutefois pas applicable aux installations sportives.

---

## **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **Dispositions générales :**

Les constructions ainsi que les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs couleurs et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les annexes ou dépendances doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

### **Matériaux :**

Les matériaux de façades doivent être choisis parmi ceux qui vieillissent bien et qui sont auto-lavables. Pour une même construction, on ne doit utiliser qu'un petit nombre de matériaux.

Les murs qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade doivent avoir un aspect harmonisé avec ces derniers.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc...

### **Toitures :**

Les toitures-terrasses sont admises.

#### **Clôtures :**

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Dans tous les cas, les clôtures doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Hauteur maximum 2 mètres,
- Les clôtures en bordure des espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale doivent être constituées par une haie végétale formant écran, pouvant dissimuler tout ou partie d'une clôture grillagée sur poteaux métalliques, dont le soubassement maçonné ne doit pas dépasser le niveau du sol.
- Le long d'une même voie et dans un souci d'homogénéité, des contraintes particulières d'ordonnancement peuvent être imposées.
- Lorsque la nature ou l'utilisation du sol ne permet pas d'admettre une clôture transparente ou végétale, il peut être admis une clôture pleine ; ce type de clôture doit être réalisé de façon sobre avec un nombre très limité de matériaux (clôtures béton exclues).
- L'aspect des clôtures doit être en harmonie avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **Enseignes :**

Pour les constructions à usage de bureaux et services, industriel et artisanal, d'hébergement hôtelier et restaurants, stations service et garages :

- La hauteur et l'aspect des enseignes devront être en harmonie avec le volume et le caractère architectural du bâtiment ainsi qu'avec l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les enseignes peuvent être implantées au-dessus de la toiture sans pour autant dépasser 2 mètres au-dessus de celle-ci.

Pour les constructions à usage commercial :

- La hauteur et l'aspect des enseignes implantées au-dessus des toitures doivent être en harmonie avec le volume et le caractère architectural du bâtiment ainsi qu'avec l'intérêt des lieux avoisinants, sans pouvoir dépasser :
  - o 14 mètres à compter du niveau de la plate-forme pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 6.000 m<sup>2</sup> ;
  - o 18 mètres à compter du niveau de la plate-forme pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 6.000 m<sup>2</sup>.

Les enseignes commerciales sur mât porte-enseigne ne pourront pas dépasser la hauteur de 6,50 mètres pour les enseignes d'une largeur supérieure à 1 mètre et 8 mètres pour les enseignes d'une largeur inférieure à 1 mètre, la hauteur étant mesurée à partir du niveau de la plate-forme.

---

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

---

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur des stationnements prévus à cet effet sur le terrain.

La superficie totale affectée au stationnement, y compris sur des voies d'accès, ne doit pas être inférieure à :

- a) **Pour les constructions à usage de bureaux, de services** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70 % de la surface de plancher de l'immeuble.
- b) **Pour les établissements commerciaux** : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100 % de la surface de plancher de l'immeuble.

**c) Pour les constructions à usage hôtelier, les restaurants :**

- 1 place de stationnement pour deux chambres d'hôtel
- 1 place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux restaurants ou aux salles de réunion.

**d) Modalités d'application :**

Est applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus la règle qui concerne la catégorie à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions de livraison et divers véhicules utilitaires ; leur nombre sera fixé en fonction d'une étude spécifique à chaque projet.

Les zones de manœuvre de parking doivent être indépendantes des voies publiques.

---

**ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les espaces verts devront représenter sur chaque terrain au moins 10 % de la surface totale du terrain.

Sur les aires de stationnement à l'air libre pour voitures légères, il doit être réalisé une plantation d'arbres à haute tige et à fort ombrage, d'une hauteur de 2,00 mètres à la plantation, à raison d'un arbre par quatre places de stationnement ; un regroupement de ces arbres sera toutefois à privilégier afin d'accompagner les mails piétons, les accès et axes privilégiés de circulation.

Le doublage végétal des clôtures et des écrans végétaux sera constitué d'arbres ou de plantes à feuilles persistantes.

Les terrains situés à l'intérieur des marges de reculement définies par application de l'article 6 et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être plantés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées sera prise en compte au titre de l'obligation de réalisation des espaces libres et plantations, dans la limite de 60% des surfaces de toitures aménagées.

La réalisation d'aires de stationnement en dalles alvéolées ou béton engazonnées sera prise en compte au titre de l'obligation de réalisation des espaces libres et plantations dans la limite de 15% des surfaces aménagées selon ces techniques.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUL

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme, Ce secteur, affecté à l'extension des fonctions complémentaires à celles du Parc de la GLISSOIRE, a une vocation principale d'accueil d'installations liées aux sports et aux loisirs, à l'hébergement et à la restauration sous forme d'opération d'ensemble.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation reprenant les principes du dossier de réalisation de ZAC.

Le parti d'aménagement est également précisé par le cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe réglementaire.

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

#### ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage industriel.
- La création de bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage d'animaux.
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- L'implantation de caravanes isolées.
- Les abris sommaires (tels que clapiers, poulaillers etc...) réalisés avec des moyens de fortune.

#### ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- à conditions qu'elles soient liées à la fonction de loisirs du parc de la Glissoire :
  - o Les équipements collectifs et les services, qu'ils soient publics ou privés,
  - o Les équipements publics.
  - o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - o Les équipements de jeux et de sports.
  - o Les restaurants, hôtels et constructions à usage d'hébergement.
- Les équipements d'infrastructures routiers ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation de la RN17 à 2x2 voies.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

##### ACCES

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **VOIRIE**

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

---

## **ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **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**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux pluviales au milieu naturel conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS-LIEVIN.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

### **EAUX USEES ET VANNES**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION.....)**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

### **ORDURES MENAGERES**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra comporter un ou plusieurs locaux de stockage d'ordures ménagères de trois jours de réserve, ventilés et disposant d'un point d'eau.

---

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

---

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

Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières peuvent s'implanter avec un recul de 1 mètre par rapport à la RN17.

---

## **ARTICLE 1AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;



- soit avec une marge d'isolement ; la marge d'isolement d'un bâtiment étant telle que la différence de niveau entre tout point de ce bâtiment et le point bas le plus proche de la limite parcellaire n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2L$ ) ; sans être inférieure à 3 mètres.

---

#### **ARTICLE 1AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de **4 mètres**. Elle est ramenée à **2 mètres** lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils ...

---

#### **ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres à l'égout de la couverture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et équipements publics ainsi qu'aux constructions et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

---

#### **ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions ainsi que les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs couleurs et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être soumis à une déclaration préalable.

---

#### **ARTICLE 1AUL 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur des stationnements prévus à cet effet sur le terrain.

---

#### **ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts aménagés.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

## CHAPITRE X- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A, est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend des puits de mine :

- Puits n°8

Il convient de maintenir l'accès autour de ces ouvrages dans un rayon de 10 mètres ainsi qu'un accès (poids lourd) depuis la voie publique afin de permettre leurs contrôles. Il s'agit d'une zone de mise en sécurité et de surveillance des puits. Bien que sortant du champ d'application du R111-2 du code de l'urbanisme, ces zones sont des zones non aedificandi.

La zone N est impactée par un périmètre de protection de captage d'eau potable qui est joint en annexe sanitaire.

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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.
- Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité.
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts
- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris destinés aux usagers des transports en commun.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement d'aire de stationnement pour nomade.
- L'implantation de caravanes isolées.
- L'implantation d'éoliennes.

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

Seules sont autorisées :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole et soient implantés dans le respect de la réglementation en vigueur (article L.311-1 du Code Rural).
- Les établissements nuisants, tels que porcheries, sous réserve qu'ils soient éloignés de 50 mètres au moins des limites de zones urbaines ou naturelles à vocation d'habitat.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, à condition,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole et paysager des lieux,
  - qu'elles soient strictement nécessaires et directement liées à l'activité agricole,

- Les aménagements à usage d'hébergement de loisirs (de type gîtes ruraux, camping à la ferme...), de commerces et d'artisanat liées à l'activité agricole à condition:
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole et paysager des lieux,
  - qu'elles s'intègrent dans un bâtiment d'activité existant ou dans la continuité immédiate de l'exploitation,
  - et qu'elles soient complémentaires d'une activité agricole.
- Les affouillements est exhaussements liés aux occupations des sols autorisés dans la zone, à des travaux d'infrastructures routières et de circulation douce et à des aménagements paysagers ou hydrauliques ainsi que tous travaux ou constructions nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la RN17 à 2x2 voies.
- Les équipements collectifs, les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

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

#### VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

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

A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage particulier à condition que cet ouvrage soit autorisé par les autorités administratives compétentes. Dans ce cas, le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation.

#### EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux pluviales au milieu naturel conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS-LIEVIN.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

### **EAUX USEES ET VANNES**

Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté de LENS-LIEVIN. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées sur le réseau public, dès sa réalisation.

### **EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

### **RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS**

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

---

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

---

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE**

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe, avec un retrait d'au moins :

- 100 mètres par rapport à la RN 17. Le recul de 100 mètres le long de la RN17 ne s'appliquera pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières où dans ce cas le recul est fixé à 1 mètre minimum.
- 15 mètres par rapport aux autres voies.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifiée :

- à moins de 2 mètres de la limite de la limite légale du domaine SNCF,
- à moins de 10 mètres de la limite du domaine public SNCF lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la desserte par les réseaux pourront s'implanter en limite ou respecter un retrait d'1 mètre des voies et emprises publiques.

---

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

---

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres au moins des limites séparatives de la zone.

Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la desserte par les réseaux pourront s'implanter en limite ou respecter un retrait d'1 mètre des limites séparatives.

---

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

---

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

---

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur de toute construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 11 mètres au faîtage.

Les constructions par leur hauteur devront veiller à ne pas occulter les vues identifiées au PADD sur Pinchonvalles et le sud des terres agricoles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de bâtiments et équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4.

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8 mètres en tout point de la construction dans l'emprise des couloirs de ligne THT d'EDF.

---

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

##### **Matériaux :**

Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre  
Parpaings, briques creuses et matériaux destinés à être revêtus doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.  
Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

##### **Toiture :**

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur en cohérence avec les constructions environnantes.

##### **Clôtures :**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées.  
Les clôtures doivent être constituées de haies vives ; elles peuvent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, par un grillage ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.  
D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

##### **Volume et intégration paysagère :**

Les bâtiments annexes seront traités en harmonie avec le bâtiment principal.  
Afin de faciliter l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage environnant, l'utilisation du bardage de bois est recommandée pour les hangars et les stabulations.

Lorsque la construction doit être édifée seule en rase campagne, elle devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage, notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

---

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

---

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

---

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés doivent bénéficier d'un traitement paysager. Une attention particulière sera portée sur les abords de toute construction nouvelle ou installation de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité du site et de son paysage.

Elle comporte :

- . **un secteur NL destinés à accueillir des aménagements de loisirs**
- . **un secteur NLa correspondant aux installations de gaz de la fosse 5**
- . **un secteur Ne lié à l'exploitation du terroir**

Pour les secteurs concernés par des sols argileux, il convient de rappeler les précautions à prendre :

- Pour les constructions neuves :
  - o Identifier la nature du sol,
  - o Adapter les fondations,
  - o Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés.
- Pour les constructions existantes :
  - o Eviter les variations localisées d'humidité,
  - o Etre vigilant vis-à-vis des plantations d'arbres.

Pour les secteurs concernés par un risque de cavités souterraines, 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.

La zone N comprend des puits de mine et dynamitière :

- Puits n°4bis (également en zone UG)
- Puits n°5 et 5 bis (zone N et NLa)
- Dynamitière fosse 4/4bis
- Dynamitière fosse 5
- Dynamitière fosse 7/7bis (zone Ne)

Il convient de maintenir l'accès autour de ces ouvrages dans un rayon de 10 mètres ainsi qu'un accès (poids lourd) depuis la voie publique afin de permettre leurs contrôles. Il s'agit d'une zone de mise en sécurité et de surveillance des puits. Bien que sortant du champ d'application du R111-2 du code de l'urbanisme, ces zones sont des zones non aedificandi. Un plan annexe risque est joint au dossier réglementaire.

La zone N est également impactée par un périmètre de protection de captage d'eau potable qui est joint en annexe sanitaire.

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

---

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, autres que ceux énumérés à l'article 2, y compris les défrichements dans les espaces boisés.

---

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

---

##### Sont admis dans la zone N uniquement :

- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la desserte par les réseaux visés à l'article 4 dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.
- Les équipements d'infrastructures routiers ainsi que les affouillements et exhaussements indispensables à la réalisation de la RN17 à 2x2 voies.



**Sont admis, en plus, dans le secteur NL :**

- Les constructions ou aménagements liés aux activités sportives et de loisirs ou d'équipements publics.
- L'hébergement de loisirs

**Sont admis, en plus, dans le secteur NLa :**

- Les constructions à vocation d'exploitation et de valorisation du gaz de mine ainsi que des installations de production d'électricité.

**Sont admis, en plus dans le secteur Ne :**

- Les opérations et installations soumises à la réglementation des installations classées nécessaires à l'exploitation du terril n°76 dit « 7 de Liévin » ainsi que les affouillements et exhaussements de sols conséquents à cette activité sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone, destinée à devenir une zone à dominante naturelle.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°s 99-756, 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement rejeter ses eaux pluviales au milieu naturel conformément au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération LENS-LIEVIN.

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

#### EAUX USEES ET EAUX VANNES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Des dérogations sont cependant possibles pour raisons techniques, selon l'article L.33 du Code de la Santé.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé par les services compétents ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées

conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

## **RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS**

Les réseaux d'électricité, téléphoniques et de télédiffusion devront être souterrains.

---

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

---

Dans les secteurs NL, NLa et Ne :

#### **1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN BORDURE DE VOIE**

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe, avec un retrait d'au moins :

- 100 mètres par rapport à l'A 211 et à la RN 17. Le recul de 100 mètres le long de la RN17 ne s'appliquera pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières où dans ce cas le recul est fixé à 1 mètre minimum.
- 40 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 40 et de ses bretelles de raccordement,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

#### **2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édiflée :

- à moins de 2 mètres de la limite de la limite légale du domaine SNCF,
- à moins de 10 mètres de la limite du domaine public SNCF lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la desserte par les réseaux pourront s'implanter en limite ou respecter un retrait d'1 mètre des voies et emprises publiques.

---

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

---

Dans les secteurs NL, NLa et Ne :

Les constructions doivent être édiflées à 10 mètres au moins des limites séparatives de la zone.

Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires pour la desserte par les réseaux pourront s'implanter en limite ou respecter un retrait d'1 mètre des limites séparatives.

---

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

---

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

---

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Dans les secteurs NL (Sud République), NLa:

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

Dans le secteur Ne:

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% des parcelles constituant l'unité foncière

Dans le secteur NL (Parc des Glissoires) :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera limité à 2000m<sup>2</sup> à compter de l'approbation du PLU.

---

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs NL, NLa et Ne :

La hauteur maximale d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres au faîtage.

Un dépassement de hauteur est autorisé pour les bâtiments et équipements publics sportifs, de loisirs ainsi qu'aux constructions et installations d'intérêt collectif dans la limite de 10 mètres au faîtage et sous réserve de la démonstration d'une intégration paysagère.

Les constructions par leur hauteur devront veiller à ne pas occulter les vues identifiées au PADD sur Pinchonvalles et le sud des terres agricoles.

---

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sauf cas particulier, des matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.

Parpaings, briques creuses et matériaux destinés à être revêtus doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ; elles peuvent être doublées, à l'intérieur de la parcelle, par un grillage ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres.

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

Les éléments patrimoniaux identifiés au plan de zonage doivent être soumis à une déclaration préalable.

Dispositions particulières aux secteurs NL, NLa et Ne :

Les constructions devront veiller à une intégration paysagère.

---

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

---

Les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°s 99-756, 99-957 et l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n° 99-756 concernant le nombre de places.

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

---

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

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

---

Non réglementé.