

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone

Cette zone concernée par l'exploitation ferroviaire peut recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales liées ou non à l'activité ferroviaire.

Le sous-sol de cette zone a fait l'objet d'une exploitation charbonnière.

Cette zone peut être traversée par des sapes de guerre.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (D.R.I.R.E), 941 rue Charles Bourseul, B.P. 750, 59507 DOUAL cedex, avant l'établissement des projets.

Dans cette zone, se trouvent les anciens puits n°4, 9 et 12 bis des Houillères du Bassin du Nord et du Pas-de-Calais (H.B.N.P.C.) localisés au plan des Informations et obligations diverses et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation ou d'utilisation des sols.

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des autoroutes A21 et A211 classées en catégorie 1, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN47, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans un secteur de 100m de part et d'autre de la RD947 de catégorie 3 devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de cette zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques, aux liaisons hertziennes concernant la protection contre les obstacles, aux lignes téléphoniques et télégraphiques nationales, mais aussi liées à la protection des monuments historiques et à l'aérodrome.

On y recense également des sites archéologiques.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article UH- 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article 2 ci-après ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de restauration sauf celles de restauration d'entreprise ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et de celles admises à l'article UH-2 ci-après ;
- Les aires de stockage et de dépôts, sauf celles admises à l'article UH-2 ci-après ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées, sauf ceux répondant aux conditions stipulées à l'article 2 ci-après ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement de caravanes, de camping-cars ou de mobiles homes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- Les batteries de garage présentant plus de deux boxes en front à rue ;

Article UH- 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation principale lorsqu'elles sont exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou le gardiennage des établissements admis.
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non 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 (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant ou non des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture, en fonction des critères précités.
- Les installations de toute nature sous réserve d'être nécessaire à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être nécessaire à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les aires de stockage et dépôts sous réserve d'être liés aux activités admises dans la zone.

Article UH-3 : Accès et voirie.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 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.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

VOIRIE

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.

- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.
- Les « axes paysagers » figurant au document graphique intitulé « Plan du Patrimoine architectural et paysager et du maillage urbain » comporteront des plantations.

Article UH-4 : La desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution.

ASSAINISSEMENT

Zone desservie par un collecteur et une station d'épuration

Eaux usées et vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par ses canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif), ainsi que les modalités édictées au plan d'assainissement.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service gestionnaire d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts : un branchement pour les eaux domestiques ou reconnues comme telles et un branchement eaux industrielles.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié réalisé par des installations maintenues en bon état par le propriétaire, l'utilisateur demeurant seul responsable de ces installations.

Zone non desservie par un collecteur et station d'épuration

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER.

A proximité des arbres remarquables et alignements d'arbres figurant au document graphique « Plan du patrimoine architectural et paysager et du maillage urbain » suivant légende, les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle manière qu'ils ne nuisent pas à leur survie, ni n'altèrent leur qualité.

Eaux Pluviales

Le principe général est le traitement et infiltration des eaux pluviales sur site.

Toutefois, pour travaux d'agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

En cas d'impossibilité de rejet en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4 000m² de surface totale y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4 000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau public, est limité à 10 litres par seconde et par hectare, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Cette valeur est ramenée à 2 litres par seconde par hectare pour les opérations soumises à la « Loi sur l'Eau » (opération de plus de 20 ha de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée). 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. Dans tous les cas, les techniques de traitement des eaux pluviales devront être conformes au cahier des charges de la Communauté d'Agglomération de LENS- LIEVIN compris dans le dossier « Annexes »

ELECTRICITE ET TELEPHONE

Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.

Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

LES RESEAUX ENERGETIQUES

On privilégiera le raccordement aux réseaux de chaleur existants non saturés.

Article UH-5 : Superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être édifiées :

avec un recul minimum de 40 mètres par rapport à l'axe des autoroutes A21 et A211,

avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux autres voies.

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A L'EMPRISE FERROVIAIRE

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 10 mètres par rapport aux emprises ferroviaires.

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

Article UH-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

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

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

II IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES AVEC LES ZONES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de zone doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

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

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

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 ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

Article UH-9 : Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UH-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 15 mètres.

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et pour lesquelles il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Article UH-11 : Aspect extérieur et clôtures.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'architecture de toute construction et installation doit se nourrir des typologies existantes sur la ville de Lens, décrites dans le titre V « Lexique et Modalités d'application de l'article 11 ».

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

- Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la clôture (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les façades « arrières », les constructions annexes (garage ...) doivent être traitées en harmonie avec les façades « avant », en fonction des vues depuis l'espace public.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.

CLOTURES

Dispositions générales.

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

1. Clôtures en front à rue

a) Les clôtures sont obligatoirement constituées :

- soit d'un muret rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe.

b) La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètre.

La hauteur maximale du muret ne peut excéder 0.5 mètre.

2. Clôtures sur les limites séparatives de propriété (latérales et fond de parcelles)

a) Les clôtures sont obligatoirement constituées :

- soit d'un muret rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe.

b) En limite séparative latérale, en partie arrière de propriété, sur une longueur maximum de 5 mètres dans le prolongement de la construction principale et mesurée depuis celle-ci, il peut être admis une clôture formée de palissades en bois.

b) La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 0.5 mètre.

Dispositions particulières.

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

Article UH-12 : Stationnement

Dispositions générales.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Pour les parcs de stationnement, il sera pris en compte une surface minimum de 25m² par véhicule, permettant le stationnement ainsi que la circulation.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- Soit s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement prévue aux articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des vélos

- Des espaces clos de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions.

Dispositions particulières.

Il est exigé :

- Pour les **constructions à usage de bureaux**, 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON ainsi que la création d'un abri à vélos d'une surface comprenant un emplacement vélo pour 50 m² de SHON.
- **Pour les établissements recevant du public**, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées dans la législation en vigueur.
- Pour les **bâtiments à caractère industriel ou artisanal**, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

Article UH-13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de plantations

Les espaces libres représentent au minimum 20% de la superficie du terrain

Obligations de planter

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées en raison d'un arbre pour deux places. Les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les marges de recul par rapport aux limites de zones, par rapport aux voies et par rapport à l'emprise ferroviaire résultant de l'application de l'article UH -6 doivent être plantées d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes.
- Il est recommandé d'éviter la plantation de thuyas et de cyprès de Leyland.

Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.

Article UH-14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement