



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LENS



Equipement



Environnement



Habitat



Economie



Déplacement

## 5. Règlement écrit

Arrêt

Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

Enquête publique

Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....



## Sommaire

.....	3
<b>Chapitre 1 : Dispositions générales.....</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>23</b>
<b>Zone UCV .....</b>	<b>23</b>
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	24
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
Equipement et réseaux.....	48
<b>Zone UP.....</b>	<b>52</b>
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	53
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	57
Equipement et réseaux.....	78
<b>Zone UHC .....</b>	<b>82</b>
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	83
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	87
Equipement et réseaux.....	106
<b>Zone UPR .....</b>	<b>109</b>
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	110
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	114
Equipement et réseaux.....	133
<b>Zone UE.....</b>	<b>137</b>
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	138
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	142
Equipement et réseaux.....	161
<b>Zone UI.....</b>	<b>165</b>
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	166
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	170
Equipement et réseaux.....	183
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>187</b>
<b>Zone N .....</b>	<b>187</b>
Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	188
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	192
Equipement et réseaux.....	197





# 1

## Dispositions générales

# Chapitre 1 : Dispositions générales

## *Division du territoire en zones*

Les dispositions générales sont applicables à l'ensemble des zones du territoire de la commune de Lens lequel est divisé en :

### **Zones urbaines :**

- Zone UCV : zone correspondant au centre-ville ;
- Zone UP : zone correspondant au tissu pavillonnaire ;
- Zone UHC : zone correspondant à de l'habitat collectif, présentant des densités et des hauteurs plus importantes ;
- Zone UPR : zone de projet ;
- Zone UE : zone correspondant aux secteurs d'équipements ;
- Zone UI : zone correspondant aux secteurs de grandes zones d'activités.

### **Zone naturelle :**

- Zone N : zone correspondant à des milieux naturels.

## *Organisation du règlement*

Le règlement s'organise en 3 sections, elles-mêmes divisées en 8 articles :

### **Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités**

#### **Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

#### **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.4. Emprise au sol

3.5. Hauteur des constructions

#### **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.2. Performances énergétiques

4.3. Performance environnementale globale

4.4. Risques naturels sur le territoire

4.5. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

**Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

5.1. Traitement des espaces libres

5.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

**Article 6 : Stationnement**

**Section 3 : Equipements et réseaux**

**Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

**Article 8 : Desserte par les réseaux**

## *Dispositions graphiques*

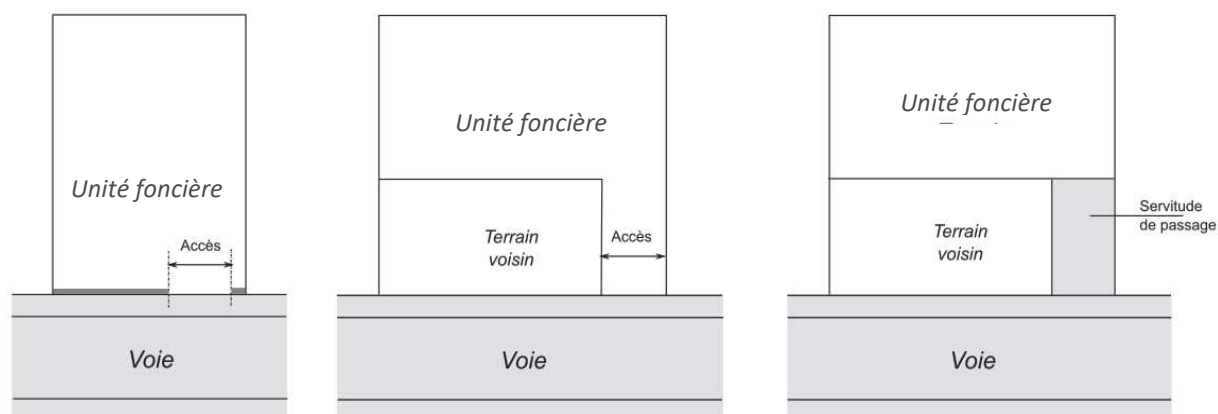
**La partie graphique du règlement** comprend plusieurs éléments :

- Limites de zones et de secteurs
- Périmètres des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
- Emplacements réservés
- Linéaires de commerces à préserver
- Linéaires d'implantation spécifiques des constructions
- Distance de 500m autour des stations de transports en site propres (BHNS)
- Des hauteurs spécifiques
- Espaces Boisés Classés
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou patrimonial
  - Des alignements d'arbres à préserver ou à créer ;
  - Des arbres remarquables à protéger ;
  - Des Espaces Verts Boisés, Paysagers et Urbains à préserver ;
  - Des jardins partagés ;
  - Des corridors d'infrastructure ;
  - Des éléments de patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur.

## Définitions et précisions sur l'application des règles

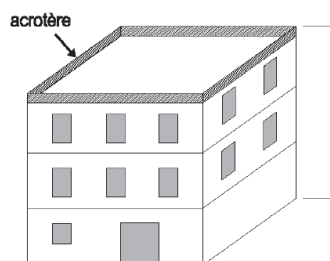
### Accès

L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture de l'unité foncière sur la voie ; il est alors situé à la limite de l'unité foncière. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de l'unité foncière, voir schéma à la suite).



### Acrotère

Prolongement vertical de la façade au niveau d'une toiture-terrasse. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la construction.

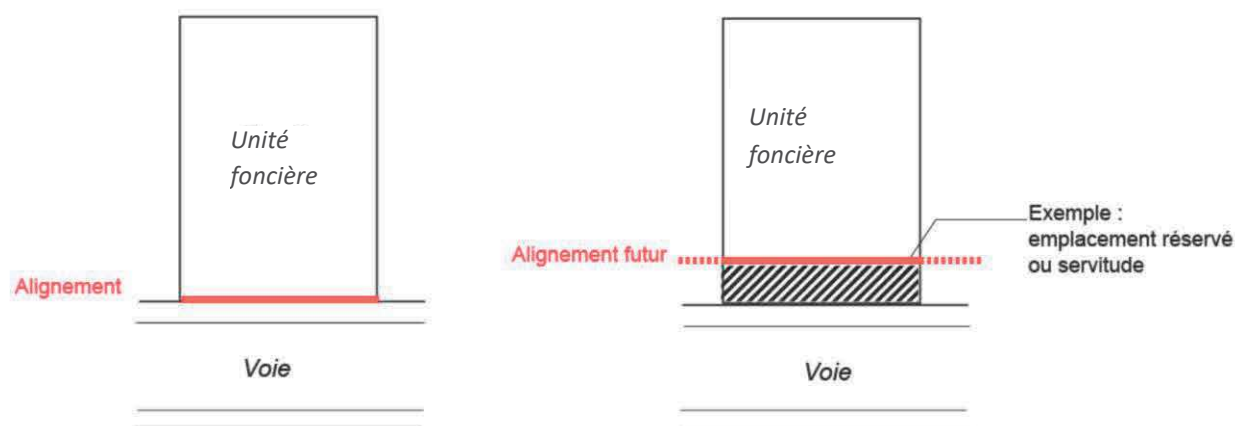


### Affouillement et exhaussement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres. En deçà de ce seuil, une demande d'autorisation d'urbanisme différente de la précédente est nécessaire.

### Alignement

Limite commune d'une parcelle privée et du domaine public ou d'une parcelle privée et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est représenté sur le plan des prescriptions graphiques.



### Alignement de fait

A l'article 3.1 de chaque zone, l'alignement de fait se comprend comme l'implantation des constructions voisines à la construction projetée.

### Annexe

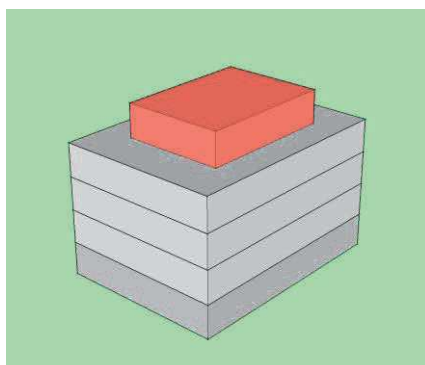
Une annexe est une construction secondaire non affectée à l'usage d'habitation, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### Arbres

- arbustes ou arbrisseaux : de 1 à 7 mètres au terme du développement
- arbres de troisième grandeur : de 7 à 15 mètres au terme du développement
- arbre de deuxième grandeur : de 15 à 30 mètres au terme du développement
- arbres de première grandeur : plus de 30 mètres au terme du développement

### Attique

Étage supérieur d'un bâtiment, réalisé au-dessus de l'acrotère. Les murs extérieurs sont en retrait par rapport aux murs extérieurs des niveaux inférieurs.





## Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

## BHNS

Un Bus à Haut Niveau de Service est un véhicule routier de type bus, qui assure un niveau de service supérieur aux lignes de bus conventionnelles (fréquence, vitesse, régularité, confort, accessibilité) et continu.

## Châssis

Le châssis est un cadre fixe ou mobile, vitré, grillagé, plein ou en lames, participant à la fermeture d'une baie.

## Chaussée

La chaussée est la partie d'une voie qui est aménagée pour la circulation automobile.

## Clôture

Une clôture est un dispositif dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété.

## Coefficient de biotope

Dans les zones urbaines, le règlement peut imposer de conserver une part minimale de surfaces non imperméabilisées, pondérées en fonction de leur nature afin de contribuer au maintien de la biodiversité et d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Le coefficient de pondération est intitulé « coefficient de biotope ».

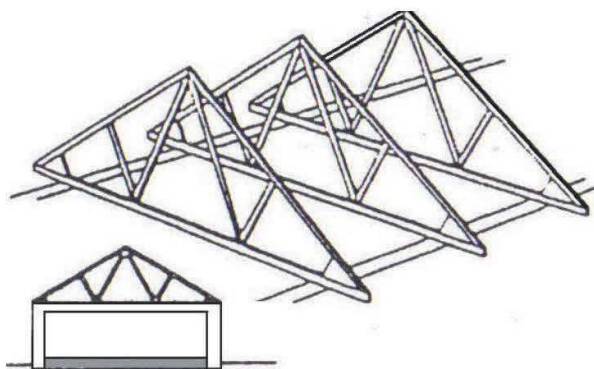
## Combles

Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

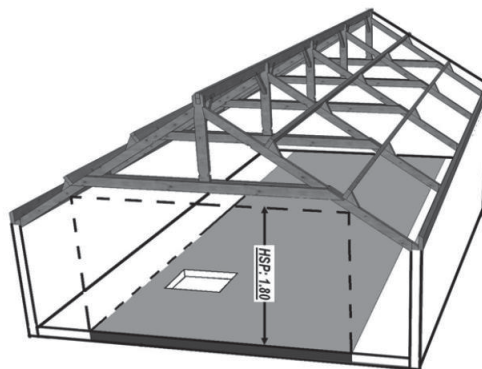
Les combles d'une construction sont considérés comme non aménageables et donc ne sont pas pris en compte dans la surface de plancher, même lorsque leur hauteur est supérieure à 1,80 mètre, uniquement dans les cas suivants :

- Soit en raison de l'impossibilité pour le plancher de supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité (à caractère professionnel, artisanal, industriel, commercial,...) ;

– Soit en raison de l'encombrement de la charpente illustré sur le schéma ci-après.



Lorsque les combles sont aménageables, seule la surface de plancher d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre est incluse (voir illustration ci-après).



### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

## Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## Destination de la construction

La destination de la construction correspond à la vocation initiale donnée au bâtiment. La destination figure dans le permis de construire ou une déclaration préalable par exemple. Les destinations sont au nombre de 5 et comprennent chacune plusieurs sous-destinations :

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

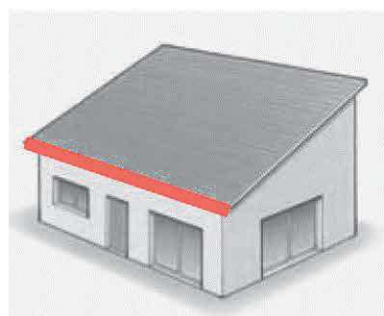


Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Pour information, les projets de changement de destination doivent préalablement faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services compétents. Les changements entre sous-destination ne font pas l'objet d'une déclaration préalable.

### Egout de toit

L'égout de toit désigne la partie basse des versants d'une toiture. L'égout se situe au-dessus de la gouttière et permet l'évacuation des eaux pluviales dans la gouttière.



Égout du toit sur toiture mono-pente



Égout du toit sur toiture à double pente



Égout du toit sur toiture à la mansarde

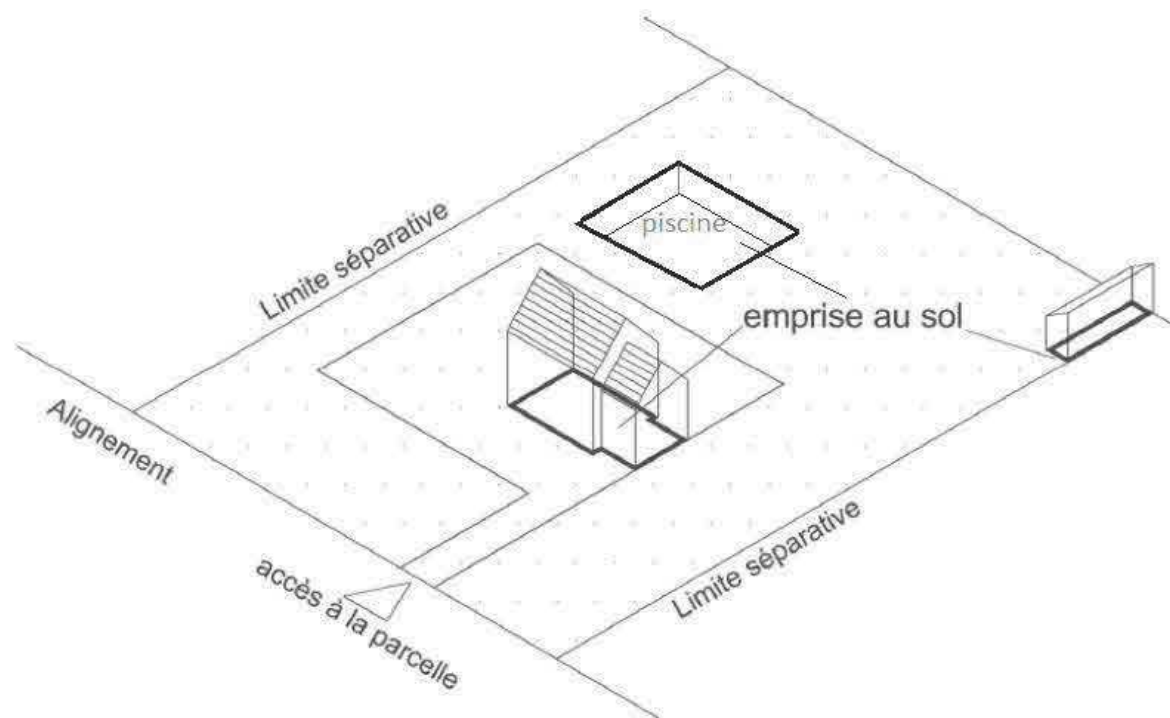
### Emplacement réservé

Il s'agit d'une unité foncière désignée comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements. L'unité foncière devient alors inconstructible pour toute autre opération.

## Emprise au sol

C'est la surface de l'unité foncière que couvrent les constructions présentes sur l'unité foncière. Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace d'usage public (domaine public ou espace privé). Constituent ainsi des emprises publiques les voies, les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

## Espaces de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

## Espace libre

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement.

## Espace public

L'espace public est défini comme tout espace de propriété publique ou privé ouvert à la libre circulation des personnes.

## Espaces verts

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

## Espaces verts complémentaires

Les espaces verts complémentaires sont des espaces verts d'agrément dont la nature peut varier, selon les possibilités de végétalisation existantes sur chaque terrain.

L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,5 pour les espaces verts sur dalles avec de la terre végétale, les toitures et façades végétalisées,
- 0,3 pour les surfaces semi-imperméabilisées (pavés drainants, stabilités, parking perméables...)

Exemple d'application : Pour un terrain de 1000m<sup>2</sup> et une règle imposant 30% d'espaces de pleine terre (donc 300m<sup>2</sup>) et 10% d'espaces verts complémentaires (donc 100m<sup>2</sup>), les aménagements proposés ci-dessous respectent tous les deux la règle :

### 1 choix :

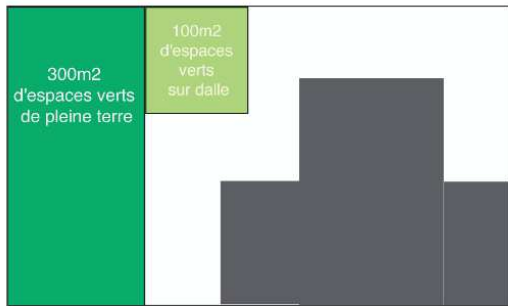
L'objectif de 100m<sup>2</sup> d'espaces verts complémentaires est atteint avec 100m<sup>2</sup> d'espaces en pleine terre d'un coefficient de 1

$$(100\text{m}^2 \times 1) = 100 \text{ m}^2$$

### 2<sup>ème</sup> choix :

L'objectif de 100m<sup>2</sup> d'espaces verts complémentaires n'est pas atteint avec 50m<sup>2</sup> de pleine-terre complémentaire d'un coefficient de 1 et de 80 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée d'un coefficient de 0,5 soit :

$$(50\text{m}^2 \times 1) + (80\text{m}^2 \times 0,5) = 50 \text{ m}^2 + 40\text{m}^2 = 90\text{m}^2$$

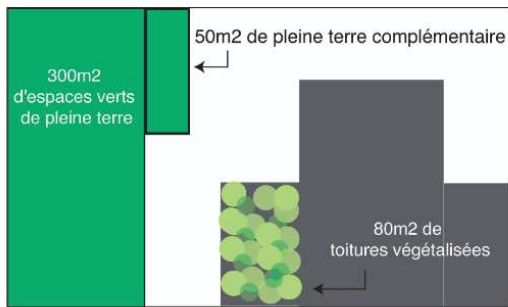


Exemple d'une parcelle de 1 000m<sup>2</sup> :

- 30% de pleine terre = 300m<sup>2</sup>
- 10% d'espaces verts complémentaires = 100m<sup>2</sup>

*Hypothèse 1 :*

- > 300m<sup>2</sup> de pleine terre
- > 100m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle X CBS 1 = 100m<sup>2</sup>



*Hypothèse 2 :*

- > 300m<sup>2</sup> de pleine terre
- > 50m<sup>2</sup> de pleine terre complémentaire X CBS 1.2 = 60m<sup>2</sup>
- + 80m<sup>2</sup> de toitures végétalisées X CBS 0.5 = 40m<sup>2</sup>

### Essences locales

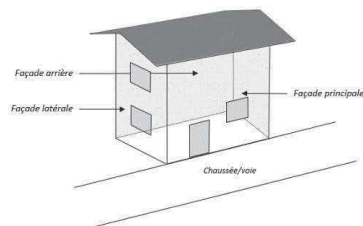
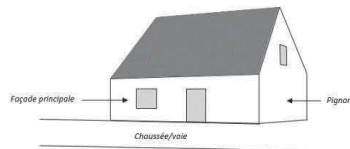
Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régionale et qui présentent donc un intérêt écologique.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante avec laquelle elle communique. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Façades

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.





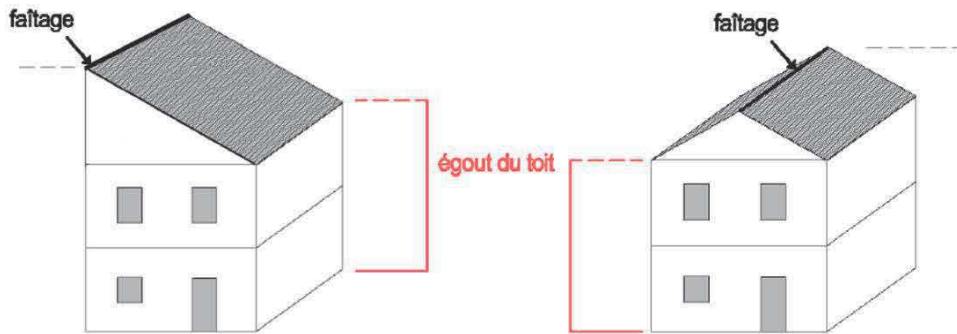


### Façade avant

La façade avant d'une construction est la façade donnant sur la rue. Lorsqu'une construction se situe à l'angle de deux rues, est considérée comme la façade avant, la façade par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

### Faitage

Hauteur la plus importante des constructions à toitures inclinées.

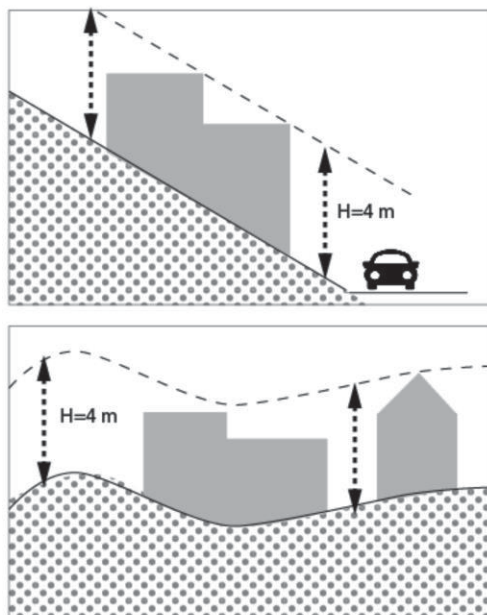


### Hauteur

La hauteur maximale autorisée des constructions est, sauf disposition particulière figurant au règlement de zone, une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'à l'ensemble des points hauts de la construction (au faitage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise d'une hauteur inférieure ou égale à 2m, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

La hauteur s'apprécie en tout point du niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement.



## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de l'unité foncière. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques (voir schéma).

### Limites séparatives latérales

Les limites séparatives latérales sont les limites de l'unité foncière qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

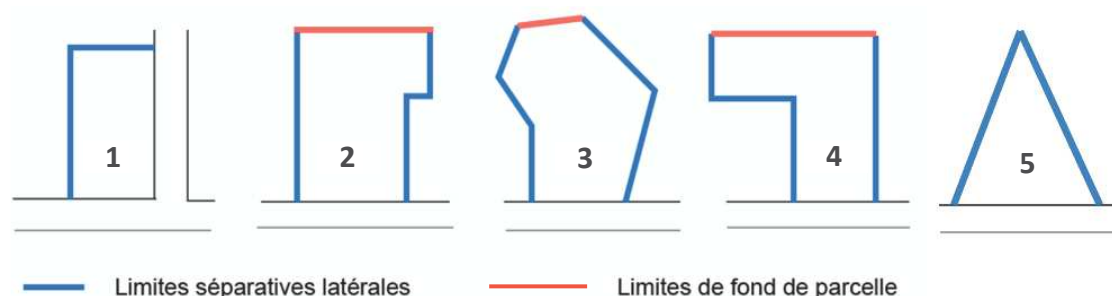
### Limites de fond de terrain

La limite de fond de terrain correspond à la limite du fond de parcelle autre que l'alignement et les limites séparatives latérales.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales (1 sur le schéma ci-dessous).

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de terrain, la limite de la parcelle opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction (2 sur le schéma ci-dessous).

Dans les autres cas, le fond de terrain est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal (3-4 sur le schéma ci-contre), à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de terrain (5 sur le schéma ci-dessous).



## Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont les matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction, comme par exemple :

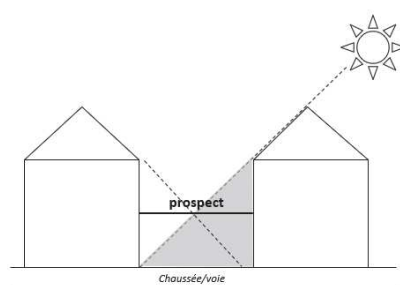
- Isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.),
- Mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.),
- Panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.),
- Matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges), par exemple.

## Ouverture

Une ouverture constitue une baie ou un vide situé sur la façade d'une construction, laissé libre ou fermé par une fenêtre ou une porte. Une ouverture permet de faire communiquer l'intérieur avec l'extérieur.

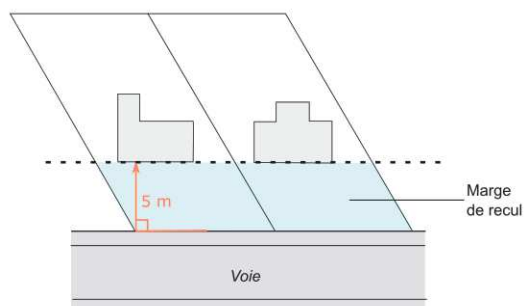
## Prospect

Le prospect correspond à la distance horizontale minimale autorisée entre une construction et la construction voisine, ou la limite de l'unité foncière, ou l'alignement opposé d'une voie publique. Les règles de prospect ont pour fonction de ménager un espace suffisant entre deux constructions pour l'écoulement des eaux de ruissellement, l'entretien du sol (nettoyage, désherbage, etc.), ou encore préserver l'ensoleillement, l'éclairage des bâtiments, l'intimité des occupants, etc.



## Recul (par rapport à l'alignement) ou marge de recul

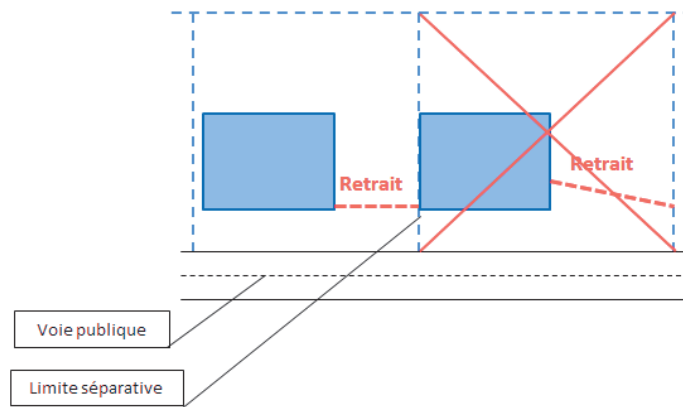
Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.





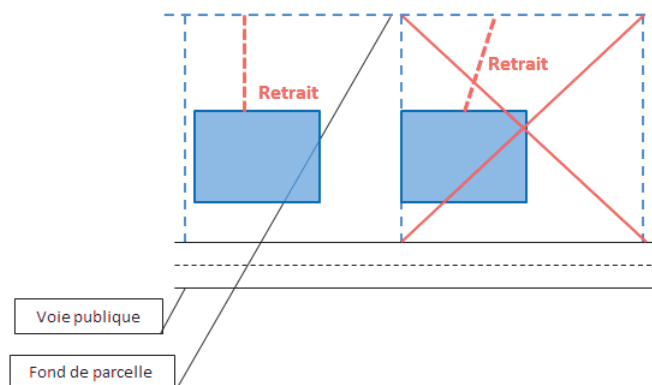
### Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons compris) séparant la construction d'une limite séparative latérale.



### Retrait (par rapport à la limite de fond de parcelle)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (balcons compris) séparant la construction de la limite de fond de parcelle.



### Saillie

Une saillie constitue la partie en relief d'une façade de construction. A titre d'exemple, il peut s'agir d'un balcon, ou d'une corniche, etc.

### Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;



- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs ;
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage) ;
- Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- Surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Pour information, la surface taxable correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couverts calculée à partir du nu intérieur des façades et dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80m.

### TCSP

On entend par « transport collectif en site propre » (TCSP), un système de transport public utilisant majoritairement des emprises affectées uniquement à son exploitation.

### Terrain naturel

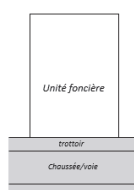
Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement.

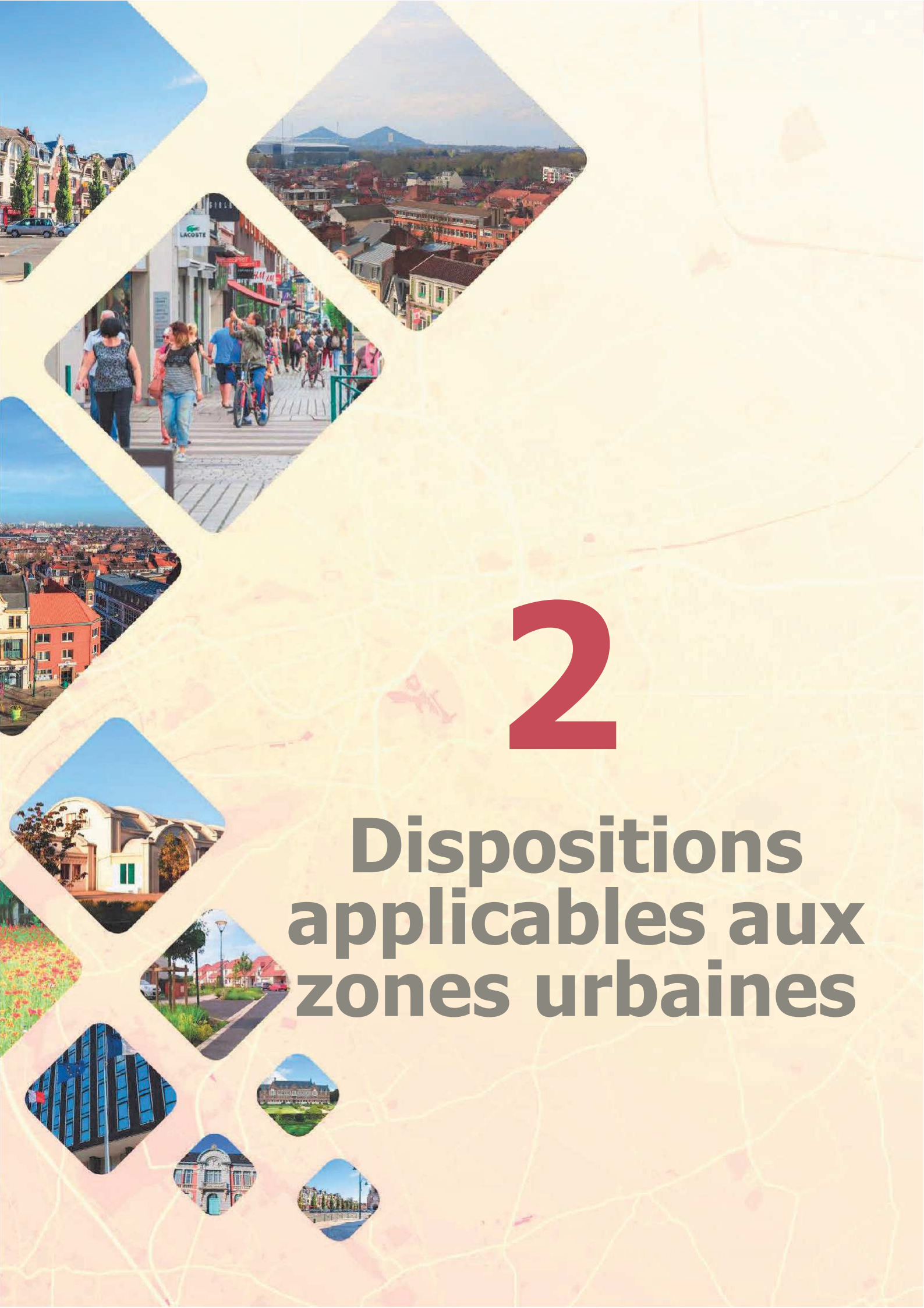
### Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

### Voie

La voie (publique ou privée) s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique des personnes et des automobiles, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elle dessert plusieurs propriétés.





# 2

## Dispositions applicables aux zones urbaines

## Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UCV



**Les éléments qui suivent constituent des éléments de contexte et non réglementaire:**

*Cette zone (zone urbaine de centre-ville) constitue l'espace central de la commune. Elle s'articule autour d'un pôle d'équipements que sont le stade Bollaert-Delelis ainsi que le Louvre. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités commerciales, habitats individuels et collectifs.*

*Le secteur est également constitué du pôle gare. Il s'agit en effet d'affirmer la centralité de la ville par la création d'un secteur dans lequel l'activité tertiaire sera développée en lien avec ce pôle.*

*L'ancien cinéma APOLLO ainsi que les parcelles cadastrales situées à proximité ont pour projet de recevoir l'implantation d'équipements structurants à vocation hôtelière, commerciale, culturelle, d'habitat et de services destinés à marquer de façon significative l'entrée du quartier des gares.*

La zone UCV comprend un sous-secteur UCV<sub>1</sub> correspondant au secteur le plus densifié du secteur du centre-ville.



## Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### *Article UCV 1: Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités*

#### Destinations et sous-destinations :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles

## Zone UCV

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt

## Zone UCV

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Tous usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations qui ne sont pas interdits à l'article 1.1 ou soumis à condition à l'article 1.2 sont autorisés.

### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la Zone UCV, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Lorsqu'ils constituent un habitat permanent : les campings, caravanings, dépôts de caravanes, mobiles homes et caravanes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;



Zone UCV

## 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...);
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants 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 groupes de garages individuels, sous la double réserve que l'opération aménageant le groupe de garage ne réalise qu'un seul accès à la voie publique et ne présente pas plus que deux boxes en front de rue ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les dépôts à l'air libre nécessaires au stockage de différents matériaux liés à l'activité des services techniques municipaux ;
- Les batteries de garage présentant plus de deux boxes en front de rue lorsque le garage est déjà intégré à la construction.

### *Article UCV 2 : Mixité fonctionnelle*

#### 2.1. Linéaires commerciaux et activités de services à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Le long des voies classées comme « linéaire commercial » au document graphique, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux, des locaux hébergeant une activité de service, ou des locaux artisanaux à l'intérieur desquels l'activité de vente ou de prestation de services sont exercées, situés en rez-de-chaussée.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article UCV 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

##### **Dispositions générales**

**Toute construction doit s'implanter :**

- Soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
- Soit, s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées entre 0 et 10m à partir de l'alignement de la voie.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le gabarit de la construction et l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Pour permettre d'harmoniser l'implantation des constructions, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée seraient édifiées à l'alignement ou en retrait, l'implantation en tout ou partie pourra être autorisée à l'identique de celle des constructions voisines.

##### **Cas des annexes**

Les constructions annexes (garage, abris de jardin, etc.) devront observer un recul par rapport aux voies au moins égal à celui de la construction principale.

##### **Dispositions particulières**

Lorsque le projet prévoit des éléments en surplomb du domaine public, ceux-ci devront être conformes au règlement de voirie en vigueur et feront l'objet d'une autorisation distincte.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

Zone UCV

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

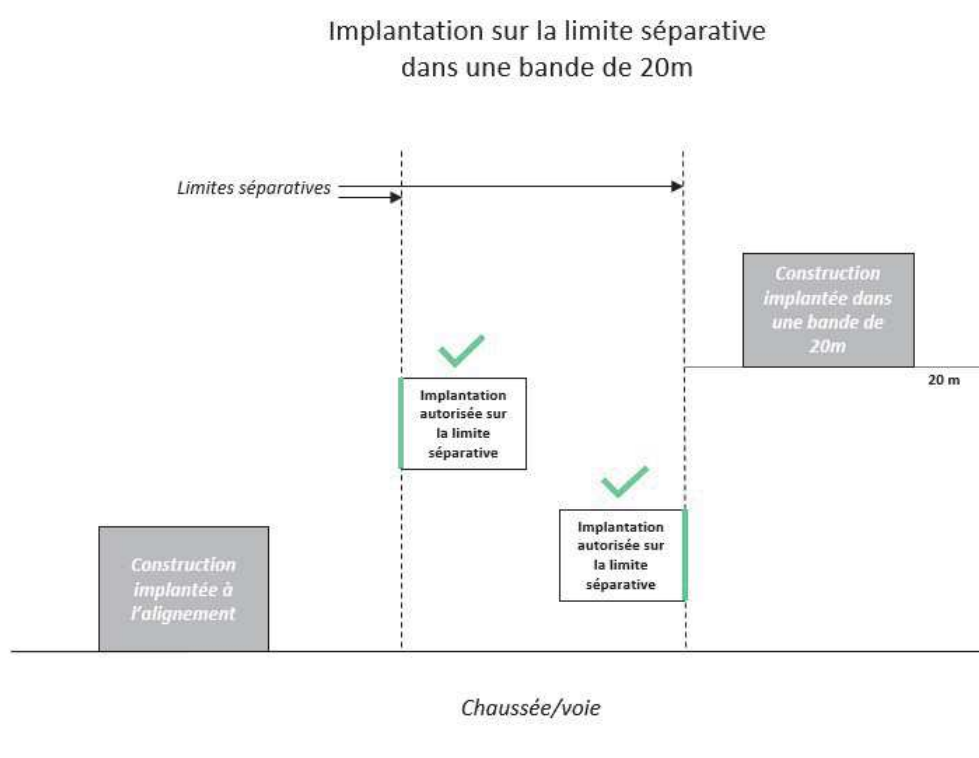
#### Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit avec une marge d'isolement, celle-ci, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans le cas d'une implantation sur les limites séparatives :**

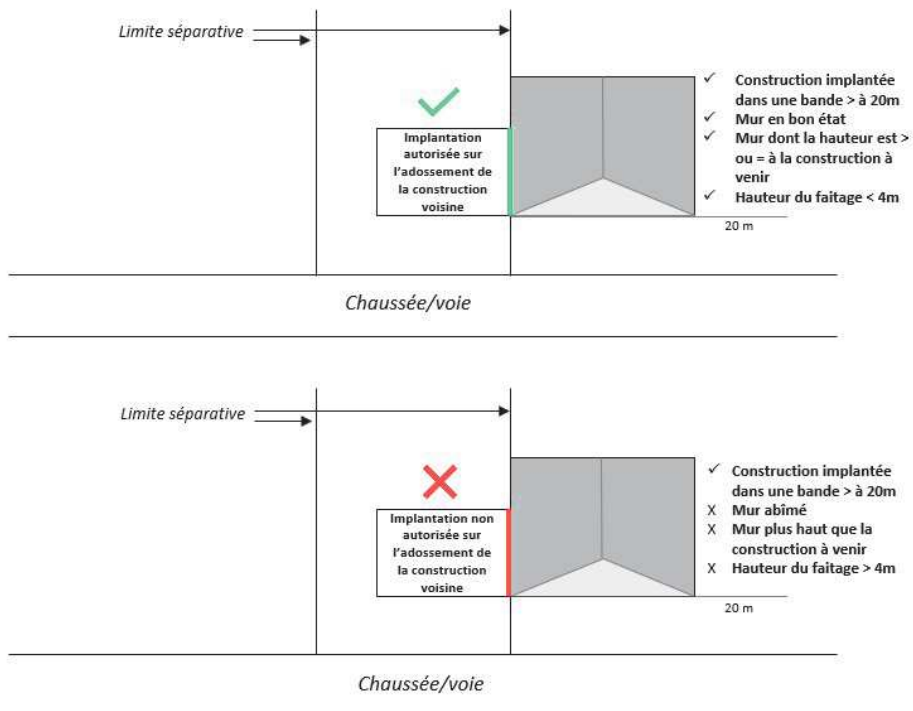
Lorsque la construction est implantée à l'alignement de la voie ou dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé l'implantation des constructions peut se faire le long des limites séparatives.



Lorsque la construction est implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que dans les cas suivants :

- Soit s'il existe une construction implantée sur la limite séparative dont le mur en bon état est d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- Soit si la hauteur de la construction projetée n'excède pas 4 mètres (comptés à partir du terrain naturel) ;
- S'il y a une instauration d'une servitude de cour commune.

### Implantation sur la limite séparative au-delà de 20m

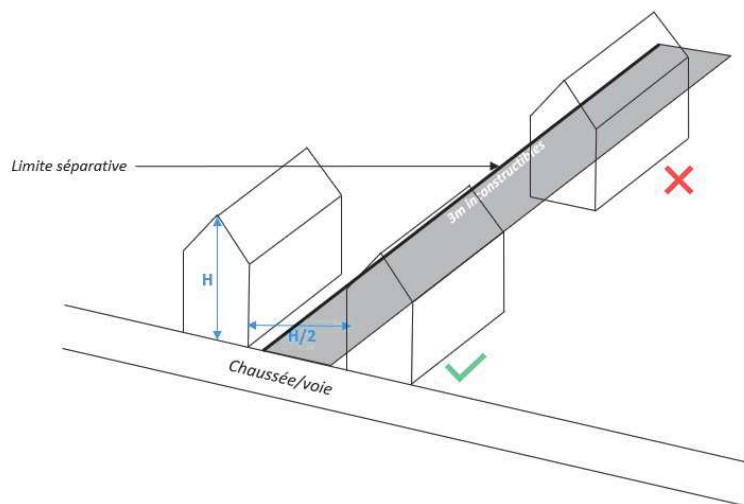


### Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur\* (H) (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction 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 pourra être inférieure à 3m.

\*La hauteur s'entend à partir du terrain naturel.

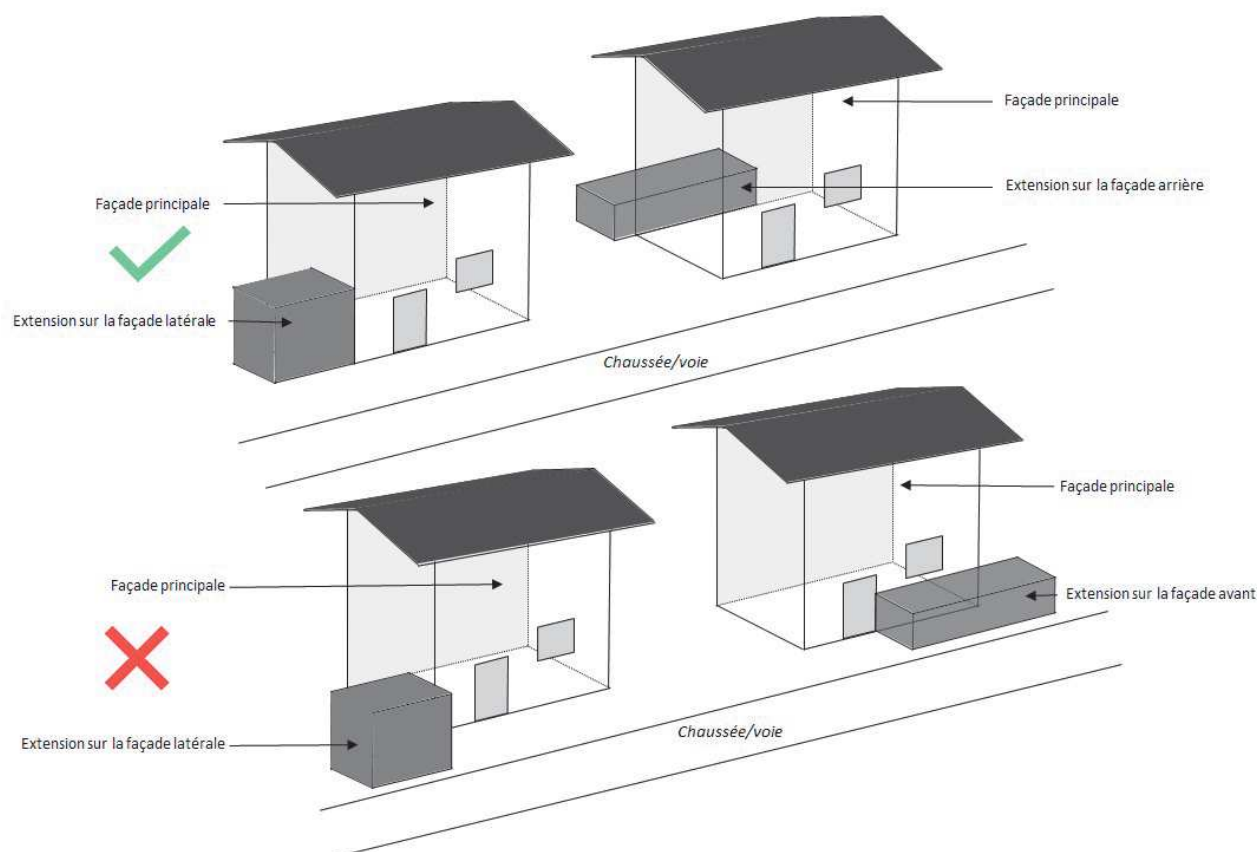
### Implantation en retrait de la limite séparative



H : hauteur de la construction  
 H/2 : hauteur de la construction divisée par deux

### Implantation des extensions de constructions existantes :

Les extensions doivent s'implanter en façade arrière et/ou en façade latérale, sans dépasser, dans ce cas, la limite de la façade avant de la construction principale. Toutefois, à titre dérogatoire, lorsqu'une construction est implantée en fond de parcelle et qu'aucune autre solution n'est possible, l'extension en façade avant pourra être autorisée, sous réserve d'un projet architectural qualitatif et de sa bonne intégration dans l'espace urbain environnant.



### Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### Dispositions générales

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante sera aménagée 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.

Zone UCV

Cette distance ne peut pas être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

### **3.4. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **3.5. Hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques spécifiques inscrites au document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les hauteurs, et dans le cas où les constructions voisines existantes de la construction projetée ne respectent pas la règle principale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra imposer une hauteur maximale différente. Cette hauteur maximale sera établie à partir du front bâti existant.

Selon les dispositions graphiques spécifiques inscrites au document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Soit à 28 mètres;
- Soit à 35 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Dispositions particulières :**

La hauteur maximale est limitée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes ;
- à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions.

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc. d'une hauteur inférieure ou égale à 2m).



Zone UCV

## *Article UCV 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### **Dispositions générales applicables au patrimoine existant et aux nouvelles constructions :**

##### **Intégration des constructions**

L'aspect des constructions devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Dans le cas d'une dent creuse, le raccordement aux édifices voisins devra obligatoirement s'effectuer sur l'une des deux constructions.

Les projets d'extension devront tenir compte de l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence sous réserve de proposer un projet architectural de qualité.

**Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue**, il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines.

**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.

##### **Volumétrie**

La volumétrie de la construction ou de l'ensemble des constructions existantes sera privilégiée afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

##### **Les ouvertures**

Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine. Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées dans le cadre d'un programme architectural significatif qui ne porte pas atteinte à l'aspect de l'immeuble. De même, des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les constructions respecteront et pourront mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, les baies en façade, les menuiseries extérieures, ou mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.

Zone UCV

### Les menuiseries

L'autorité compétente pourra prescrire, lors de travaux, la préservation ou la restauration des menuiseries dans un souci de préservation des qualités architecturales de la construction et de son environnement.

En cas de pose ou de remplacement de volets roulants, il conviendra de privilégier un coffrage non visible depuis l'espace public, notamment en l'intégrant à l'intérieur de la construction ou par la pose de lambrequins.

### Câbles et canalisations

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Cependant, sont autorisées les descentes d'eau pluviale qui doivent être traitées en harmonie avec la façade dans laquelle elles s'intègrent.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (au-dessous d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

### Les matériaux

Les constructions dont la composition repose sur l'aspect de la brique apparente doivent maintenir cet aspect. Toutefois, lorsqu'une ou plusieurs façades ne sont pas visibles depuis l'espace public (sans considération de la végétation), ces dernières pourront être recouvertes dans le cadre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur, sans pour autant retirer à la construction sa cohérence architecturale et sa pleine intégration dans l'environnement. Enfin, dans le cas où les joints de la construction existante étaient apparents, il conviendra de maintenir l'aspect des joints.

Lors de travaux de façade, les joints devront être fins et ne pas déborder sur la brique.

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures... doivent rester apparentes.

En cas de nécessité de réaliser des fixations par scellements, ces derniers devront être effectués au niveau des joints, et dans tous les cas hors des parties décoratives (sculptures, moulures...).

### Les matériaux en façade

**Les enduits et les peintures :** La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble. Les enduits à grains fins de finition lisse seront privilégiés.

**Les matériaux en façade :** Est interdit sur toutes les façades de la construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaings,...) ainsi que les matériaux de type tôle ou similaires. Les bardages, ainsi que les plaquettes murales pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural harmonieux et qualitatif et ne portant pas atteinte au paysage environnant.

Dans le cas d'un élément de façade abimé (brique par exemple), la réhabilitation avec un traitement qualitatif est permise.

## Zone UCV

Dans le cas d'une surélévation de la construction, les façades de la surélévation devront être traitées en cohérence avec l'ensemble de la construction sans toutefois nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades. Leur mise en valeur pourra être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, bow-windows...), d'accessoires ou de décors anciens. L'harmonie de la façade peut être recherchée par les garde-corps, menuiseries, volets, persiennes...

### Toiture

Les couvertures doivent tenir compte de l'existant et être homogènes avec celles de constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels que les tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles de plastiques, etc.) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public.

### Éléments de modénatures et de décors

A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs...) seront soigneusement conservés et restaurés. Pour toute orientation, le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères est consultable en annexe du PLU.

### Couleurs

Un traitement différencié entre les façades et les châssis par la couleur sera privilégié. La couleur des châssis sera plus claire que la couleur de la façade.

### Éléments techniques

Les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords.

Les éléments techniques installés en toiture, hors dispositifs d'énergie renouvelable, devront être invisibles 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.

**Les antennes paraboliques** ne sont autorisées qu'en toiture, regroupées et invisibles depuis l'espace public. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

Doivent être invisibles depuis l'espace public tous les dispositifs techniques, notamment les dispositifs de pompe à chaleur, ventouses de chauffage, climatiseurs, etc...

**Les barbelés, tessons de bouteilles utilisés comme moyen de défense** et dispositifs similaires sont interdits. Les dispositifs anti-intrusion peuvent être autorisés en fonction de l'activité prévue sur le terrain.

Zone UCV

## Clôture

### Dispositions générales :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent l'unité foncière et s'insérer dans le respect de la séquence urbaine qu'elles intègrent.

Toute suppression de clôture végétale sur rue et sur jardin est interdite. Si pour des raisons phytosanitaires, tout ou partie de la clôture doit être arrachée, elle doit être restaurée dans le style de la clôture d'origine en front à rue comme en limite séparative.

Toute modification devra autant que possible respecter la nature des clôtures de la rue.

### **Clôtures en front à rue :**

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 les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder :

- **Hors bien UNESCO inscrit** : 1,80 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 80 centimètres. Les poteaux de clôtures ou piliers ne peuvent excéder 2 mètres. De plus, lors de toute intervention sur les clôtures, la restauration des lisses béton présentes en front à rue est encouragée afin de préserver et mettre en valeur le caractère originel des cités minières.
- **Dans le bien UNESCO inscrit** : 1,50 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres. Les poteaux de clôtures ou piliers ne peuvent excéder 1,70 mètres. De plus, lors de toute intervention sur les clôtures, la restauration des lisses béton présentes en front à rue est encouragée afin de préserver et mettre en valeur le caractère originel des cités minières.

Cependant, la hauteur maximale du portail pourra être supérieure à celle de la clôture, dans la limite de 50 centimètres.

### **Clôtures sur les limites séparatives de propriété (latérales et fond de parcelles) :**

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 les deux cas la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

Dans le secteur UCV, hors sous-secteur UCV<sub>1</sub>, en limite séparative latérale, en partie arrière de propriété sur une longueur maximum de 5m dans le prolongement de la construction principale et mesurée depuis celle-ci, il peut être admis une clôture pleine.

### Zone UCV

Dans le sous-secteur UCV<sub>1</sub> en limite séparative latérale, en partie arrière de propriété, à partir de la façade arrière de la construction principale, il peut être admis une clôture pleine, hors clôture type béton.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres.

#### **Dispositions particulières :**

Une hauteur supérieure à celle admise, ainsi que des clôtures pleines (mur enduit, mur en pierre, claustra, lamelles collées par exemple) pourront être autorisées pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Dans le cas d'une prolongation d'une clôture déjà existante, celle-ci pourra reprendre les mêmes caractéristiques que la clôture déjà en place, tout en s'intégrant dans le respect de la séquence urbaine qu'elle intègre.

#### **Dispositions applicables aux devantures commerciales, artisanat et services :**

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

**En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux**, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

**La devanture d'un local commercial** devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

**L'agencement des devantures** doit respecter les rythmes de percements des constructions dans lesquelles ils s'insèrent : les dimensions peuvent varier, mais les proportions doivent être déterminées pour éviter les effets d'éventrement.

**En cas de restauration de magasin**, il conviendra de tenir compte des structures disparues et il conviendra de respecter les proportions d'origine.

**Stores, bannes** doivent s'inscrire dans la largeur des baies et en respecter les formes. L'installation de stores, bannes ou tout autre dispositif similaire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement de voirie.

**Bannes et accessoires** doivent respecter, dans leur implantation, le rythme parcellaire et celui des percements de l'étage de la construction.

**La protection des devantures** sera assurée par des grilles ou rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

**Les dispositifs d'enseignes** doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement local de publicité.

Zone UCV

## **4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU : « *d'identifier et de 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, sont identifiés avec des prescriptions adaptées. Ces dernières sont annexées au règlement du PLU et s'appliquent de plein droit pour les immeubles repérés avec une étoile orange sur le document graphique. Ces prescriptions s'appliquent de manière cumulative avec les dispositions applicables à chaque zone en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 4).

## **4.3. Performances énergétiques**

### **4.3.1 Dispositifs d'isolation extérieur**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie et des dispositions de l'article UCV 3.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, ou de son repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra interdire l'isolation par l'extérieur.

### **4.3.2 Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables**

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils sont installés, et ne pas dépasser 2m par rapport à la hauteur maximale fixée à l'article 3.5.

## **4.4. Performance environnementale globale**

### **4.4.1 Fonctionnalité des toitures terrasses**

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes, ou tout autre dispositif permettant une prise en compte des objectifs de développement durable :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,



Zone UCV

- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### 442 Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

#### 443 Choix des matériaux

Dans le cadre des nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est à privilégier.

#### 444 Risques et nuisances

##### **Avertissement**

***Cette section fait mention à plusieurs plans qui figurent en annexe au présent PLU. Un plan des « Risques et nuisances » annexé représente les principaux secteurs de risques et de nuisances identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Pas-de-Calais dont elle ne garantit pas l'exactitude, la mise à jour, l'intégralité et l'exhaustivité des données. Ainsi, les cartes annexées issues de données de la DDTM ou de données terrain, serviront, dans les limites qui ont été citées ci-haut, à l'application de l'article R-111-2 dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et droit du sol.***

La zone fait l'objet de risques d'inondation par remontées de nappes qui figurent au plan des « Risques et nuisances ». Des prescriptions particulières (études de sols, sous-sols aménagés, dispositifs...) pourront être demandées au pétitionnaire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions. La zone fait également l'objet de ruissellement. Les axes de ruissellement naturels et anthropiques, ainsi que les zones de ruissellement, de production et d'accumulation des eaux pluviales sont cartographiés en annexe « inondations ruissellement ».

La zone présente des risques de mouvements de terrain dont les aléas (effondrement, affaissement, tassement, glissement superficiel/profond...) sont cartographiés en annexe « mouvements de terrain – mines » du PLU. Par ailleurs, le secteur affecté par un tassement différentiel des terrils 68 et 68A est cartographié en annexe.

Le sous-sol de cette zone a fait l'objet d'une exploitation charbonnière. Les cavités souterraines (cave, ouvrages militaires, ouvrages civil...) figurent au sein de la cartographie annexe « Risques et nuisances ».

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein de l'annexe « Risques et nuisances », 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 sondage ou d'une étude géotechnique.

De plus, le sous-sol contient des terrains susceptibles d'être situés sur la zone tectonique de la faille de Lens. Cette dernière peut entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que

## Zone UCV

soient prises les mesures préventives. Dans la bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la faille de Lens, il est recommandé de recueillir l'avis des organismes spécialisés en géotechnique, ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions de 20 à 25 mètres, mises en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations, etc...). Le PLU comporte en annexe des « Risques et nuisances », à titre indicatif et au plan des informations et obligations diverses, la zone tectonique de la faille de Lens, telle qu'elle est actuellement connue de l'administration.

Dans cette zone, se trouvent d'anciens puits de mines localisés et aléas associés figurants aux plans des « Risques et nuisances », de « mouvements de terrain- mines » et des Informations et obligations diverses respectivement en annexe. Des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation ou d'utilisation des sols.

Il est signalé, par ailleurs, que cette zone peut être traversée par des sapes de guerre. La cartographie des aléas figure respectivement en annexe. Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts-de-France avant l'établissement des projets.

La cartographie « Risques et nuisances » mentionne également la présence de risques technologiques et éventuelles pollutions des sols à prendre en compte selon l'usage affecté aux nouvelles constructions.

Les axes terrestres bruyants figurent en annexe du plan « Risques et nuisances » :

- 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 300m de part et d'autre de l'autoroute A211 de catégorie 1 ou du domaine public ferroviaire S.N.C.F. à savoir la ligne Arras-Dunkerque de catégorie 1 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.
- 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 la RD943 ou de la RD58E 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.
- 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 30m de part et d'autre de la RD58E1 de catégorie 4 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.

## Zone UCV

Par ailleurs, certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux lignes téléphoniques et télégraphiques nationales et régionales, aux liaisons hertziennes et protection contre les obstacles, à un centre radioélectrique et protection contre les perturbations électromagnétiques, aux lignes électriques haute tension, à la protection des installations sportives et aux protections des monuments historiques. On y recense également des sites archéologiques et un câble régional.

## **Article UCV 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1. Coefficient de biotope par surface**

#### *Dispositions générales sur le secteur*

En zone UCV, à l'exception du sous-secteur UCV<sub>1</sub>, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 5 % en espaces verts de pleine terre ;
- 10 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

#### *Sous-secteur UCV<sub>1</sub>*

Le sous-secteur UCV<sub>1</sub>, n'est soumis à aucune obligation de végétalisation par l'application du coefficient de biotope

### **5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

## Zone UCV

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'unité foncière.

### 5.3. Espaces protégés

#### **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.

#### **Espaces Verts Boisés à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts boisés désignées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérées doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

#### **Espaces Verts Paysagers à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

#### **Espaces Urbains Paysagers à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces urbains paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 20% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

## Zone UCV

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Corridors d'infrastructures à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des caractéristiques paysagères et continuités écologiques linéaires à proximité du talus de la voie ferrée et de la rocade minière délimités au document graphique sont majoritairement inconstructibles à l'exception de constructions pour les éléments techniques.

### **Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique à l'exemple du chemin creux.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès,
- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera équivalent ou supérieur à celui supprimé, devra être plantée au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au document graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

### **Arbres remarquables à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### **Les jardins partagés à préserver, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les jardins partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

Zone UCV

## Article UCV 6 – Stationnement

### 6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- Aux nouvelles constructions ;
- Aux changements de destination des constructions existantes ;
- Aux cas de reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique ;
- En cas de division de logements ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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 obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans dans un rayon de 300m.
- Soit à obtenir une concession ou à acquérir des places de stationnement dans un parc privé répondant aux mêmes conditions que l'alinéa précédent.

### 6.2. Modalités de calcul

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de  $m^2$  de surface de plancher réalisée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de  $100m^2$  de surface de plancher, pour une construction de  $150m^2$  de surface de plancher, le calcul par tranche réalisée impose la réalisation de 1 place de stationnement supplémentaire.

### 6.3. Conditions de réalisation

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

Sur l'unité foncière même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Pour les aires de stationnement, une surface minimum de  $12.5m^2$  par véhicule doit être prise en compte hors espace de manœuvre

Les aires de stationnement doivent privilégier les matériaux perméables ainsi que des matériaux respectueux de l'environnement (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés...).



## Zone UCV

Des dérogations aux obligations de création de places de stationnement sont possibles et reprises dans le code de l'urbanisme. Conformément au code de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation fait application de l'une de ces dérogations, cette dernière devra être motivée.

#### 6.4. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Surface de stationnement
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement minimum avec une place de stationnement supplémentaire à partir de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.</li> </ul> <p>Exemple dans le cas d'un périmètre au-delà de 500m :</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 90 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 120 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 250 m<sup>2</sup> : 3 places à réaliser</p> <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,3 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Il est à noter que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.</p>

## Zone UCV

<b>Bureaux</b>	<p>En dessous de 2000m<sup>2</sup> de SDP, par tranche de 100m<sup>2</sup> de SDP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement</li> </ul> <p>Au-delà de 2000m<sup>2</sup> de SDP, par tranche de 100m<sup>2</sup> de SDP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 place</li> </ul> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SDP est égale à 90 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</li> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SDP est égale à 120 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser</li> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SDP est égale à 250 m<sup>2</sup> : 3 places à réaliser</li> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SDP est égale à 2090 m<sup>2</sup> : 21 places à réaliser</li> </ul>
<b>Commerces, activité de services</b>	<p>Prévoir des stationnements en fonction des besoins.</p> <p>Dans le sous-secteur UCV<sub>1</sub> pour les constructions existantes, lors d'un changement de destination à destination de commerce et d'activité de services, autre que les hébergements hôteliers et touristique et cinéma, et pour une surface de plancher inférieure ou égale à 80m<sup>2</sup>, il n'est pas exigé de place de stationnement.</p> <p>De plus, dans le sous-secteur UCV<sub>1</sub>, pour les commerces et activités de services qui entraînent des besoins faibles en stationnement (inférieur à 5 places) et de courte durée, la création de places de stationnement n'est pas exigée.</p>
<b>Hébergement hôtelier ou touristique</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Constructions et installations nécessaires au service public</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins sauf en zone naturelle se reporter au règlement de la zone.

En cas de travaux :

- Lorsqu'ils ont pour effet de diviser un immeuble en plusieurs logements, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.
- Lorsque les travaux ont pour objet une extension destinée à la création de logements, dans la mesure où les places de stationnement ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.

Zone UCV

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessus doit être arrondi à l'entier supérieur.

## 6.5 Les stationnements vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, dont les résidences universitaires et le logement locatif social :

- une aire de stationnement vélos comprenant un emplacement vélo minimum par logement.

Pour les résidences-foyers personnes âgées :

- Il conviendra de prévoir un nombre d'emplacements vélos suffisant en fonction des besoins.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les établissements scolaires et universitaires :

- pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ;
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels, et autres établissements recevant du public (culturels, sportifs ou d'administration), et pour les constructions faisant l'objet de travaux :

- une aire de stationnement de vélos correspondant aux nouveaux besoins.

Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## Section 3 : Equipement et réseaux

### *Article UCV 7 - Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

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. Dans tous les cas la largeur minimale de cet accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

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.

##### **Voie**

Toutes les voies, 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 ménagères, 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 voie qui les dessert.

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques ou privées existantes.

Toute nouvelle voie 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 voies d'accès privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements, hors accès et zone de manœuvre.

## Zone UCV

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 et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

### **7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage.

Pour les constructions de plus de 20 logements, un local offrant la possibilité de stockage des points d'apport volontaire nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers (emballages ménagers recyclables, verre) et aux ordures ménagères résiduelles accessible depuis la voie publique doit être prévu.

## *Article UCV 8- Desserte par les réseaux*

### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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.

### **8.2. Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle. Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans les secteurs soumis à des remontées de nappes sub-affleurantes, l'infiltration susceptible d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère est interdite.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou

## Zone UCV

infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

### 8.3. Assainissement

#### 8.3.1 Eaux usées domestiques

##### **Constructions et installations raccordables au réseau d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif pourvues d'un réseau en fonction, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

##### **Constructions et installations non raccordables au réseau d'assainissement collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### 8.3.2 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

### 8.4. Réseau de chaleur

Le raccordement au réseau de chaleur existant non saturé est privilégié.



Zone UCV

## 8.5. Electricité et téléphone

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

## Zone UP



**Les éléments qui suivent constituent des éléments de contexte et non réglementaire :**

*Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité et d'habitat de type individuel (zone urbaine pavillonnaire). Cette zone correspond aux quartiers périphériques du centre-ville et se compose entre autres des anciennes cités minières qui pour certaines ont le caractère de cité jardin. Elle joue ainsi le rôle de ceinture verte au centre-ville. L'objectif est de conserver l'aspect végétal de ces cités.*

*Cette zone comprend également la Cité 12/14 qui fait l'objet d'une intervention en renouvellement urbain dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) sous l'impulsion de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). L'objectif sur cette cité est d'y améliorer l'habitat, le cadre de vie, rénover les équipements publics, permettre une ouverture sur les autres quartiers et enfin, amorcer le lien avec la restructuration du site du Centre Hospitalier de Lens suite au déménagement de celui-ci au nord du quartier.*

*Cette zone comprend également la Cité 4 repérée au titre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, qui a pour objectif de réhabiliter un grand nombre de logements miniers qui aujourd'hui, ne répondent plus aux attentes et aux besoins des habitants.*

## Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article UP 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### Destinations et sous-destinations :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles

## Zone UP

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt

## Zone UP

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Tous usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations qui ne sont pas interdits à l'article 1.1 ou soumis à condition à l'article 1.2 sont autorisés.

### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UP, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts de plus de 300 m<sup>2</sup> ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Lorsqu'ils constituent un habitat permanent : les campings, caravanings, dépôts de caravanes, mobiles homes et caravanes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

## 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives....) ;
- Les entrepôts de moins de 300 m<sup>2</sup>, se rattachant directement à une activité sur le site ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants 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 groupes de garages individuels, sous la double réserve que l'opération aménageant le groupe de garage ne réalise qu'un seul accès à la voie publique et ne présente pas plus que deux boxes en front de rue ;
- L'enlèvement de dépôt de produits stériles provenant de la mine ou de ses annexes, que constituent les terrils, sous réserve de l'exclusion de toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage et en général de tout traitement susceptible d'entraîner ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
- Les dépôts à l'air libre nécessaires au stockage de différents matériaux liés à l'activité des services techniques municipaux ;
- Les batteries de garage présentant plus de deux boxes en front de rue lorsque le garage est déjà intégré à la construction

### *Article UP 2 : Mixité fonctionnelle*

Sans objet.



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

##### **Dispositions générales**

Toute construction doit s'implanter à l'alignement imposé, lorsque le document graphique l'indique (plan des prescriptions graphiques).

**Lorsqu'aucun alignement n'est imposé au document graphique, toute construction doit s'implanter :**

- Soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti,
- Soit, s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées entre 0 et 10m à partir de l'alignement de la voie.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le gabarit de la construction et l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Pour permettre d'harmoniser l'implantation des constructions, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée seraient édifiées à l'alignement ou en retrait, l'implantation en tout ou partie pourra être autorisée à l'identique de celle des constructions voisines.

##### **Cas des annexes**

Les constructions annexes (garage, abris de jardin, etc.) devront observer un recul par rapport aux voies au moins égal à celui de la construction principale.

**Dans le cas des cités minières UNESCO** repérées au document graphique (cartographie des éléments repérés au titre du PLU), les constructions annexes (garage, abris de jardin, etc.) devront être implantées au-delà de la limite de la façade arrière de la construction principale.

##### **Dispositions particulières**

Lorsque que le projet prévoit des éléments en surplomb du domaine public, ceux-ci devront être conformes au règlement de voirie en vigueur et feront l'objet d'une autorisation distincte.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

## Zone UP

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (...) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

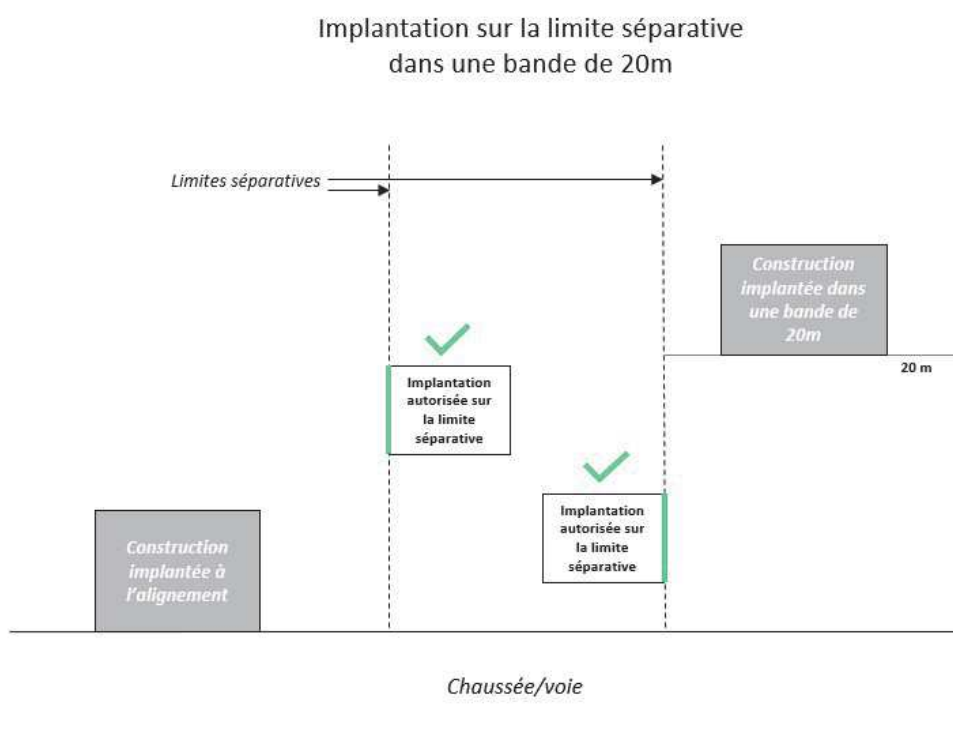
#### Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives
- Soit avec une marge d'isolement, celle-ci, ne pouvant être inférieure à 3.

#### Dans le cas d'une implantation sur les limites séparatives :

Lorsque la construction est implantée à l'alignement de la voie ou dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé l'implantation des constructions peut se faire le long des limites séparatives.

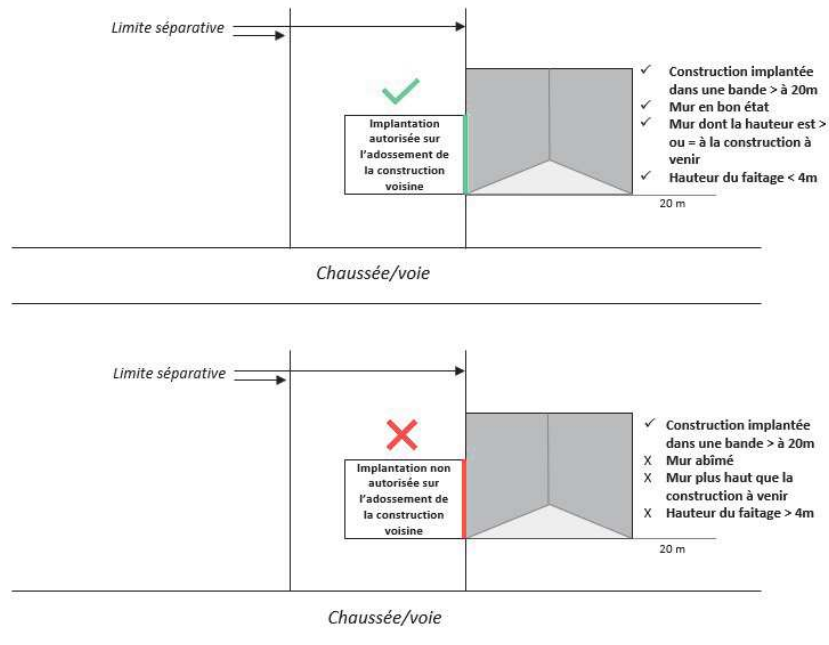


Lorsque la construction est implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que dans les cas suivants :

Zone UP

- Soit s'il existe une construction implantée sur la limite séparative dont le mur en bon état est d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- Soit si la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres (comptés à partir du terrain naturel) ;
- S'il y a une instauration d'une servitude de cour commune.

Implantation sur la limite séparative au-delà de 20m

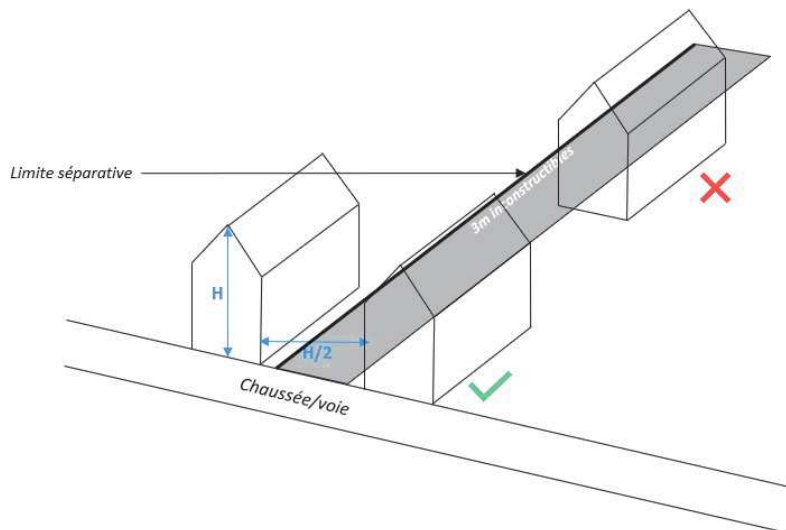


**Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur\* (H) (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction 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 pourra être inférieure à 3m.

\*La hauteur s'entend à partir du terrain naturel.

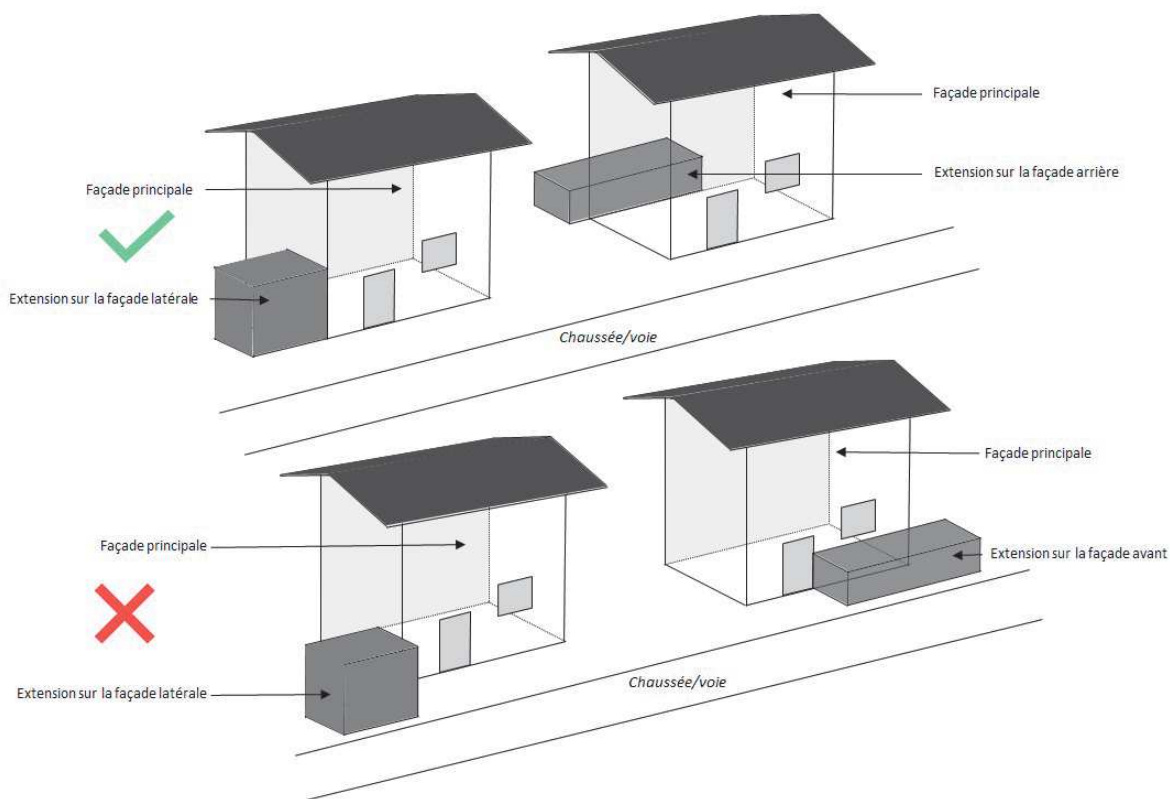
Implantation en retrait de la limite séparative



H : hauteur de la construction  
 H/2 : hauteur de la construction divisée par deux

**Implantation des extensions de constructions existantes :**

Les extensions doivent s’implanter en façade arrière et/ou en façade latérale, sans dépasser, dans ce cas, la limite de la façade avant de la construction principale. Toutefois, à titre dérogatoire, lorsqu’une construction est implantée en fond de parcelle et qu’aucune autre solution n’est possible, l’extension en façade avant pourra être autorisée, sous réserve d’un projet architectural qualitatif et de sa bonne intégration dans l’espace urbain environnant.



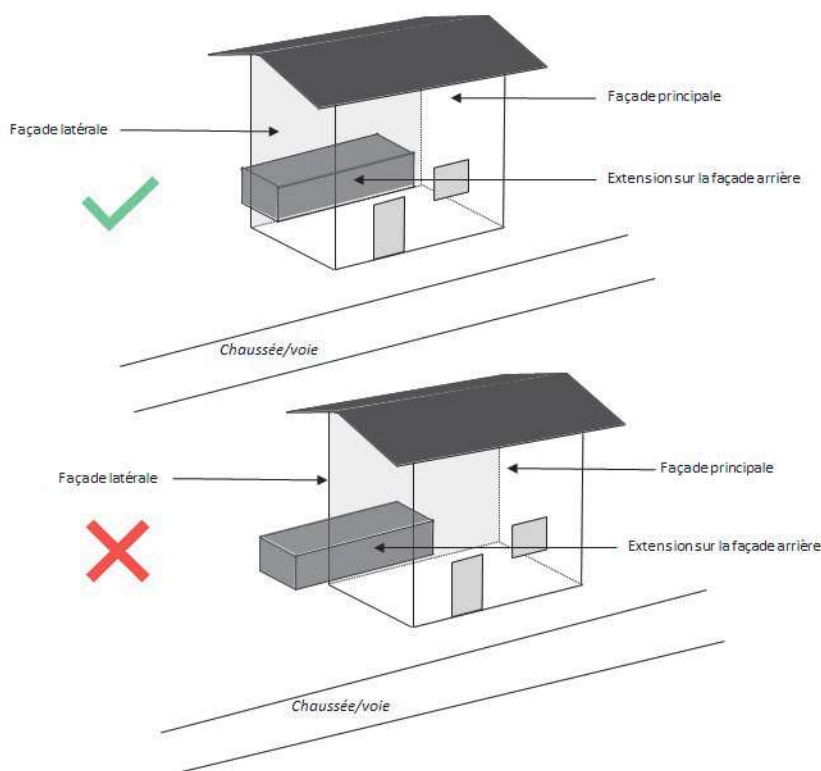
Zone UP

**Dans le cas des cités minières UNESCO (bien inscrit)** repérées au document graphique (cartographie des éléments repérés au titre du PLU), les extensions devront s’implanter exclusivement en façade arrière de la construction existante, sans en dépasser les limites latérales.

Toutefois, à titre dérogatoire, lorsqu’une construction est implantée en fond de parcelle et qu’aucune autre solution n’est possible, l’extension en façade avant pourra être autorisée, sous réserve d’un projet architectural qualitatif et de sa bonne intégration dans l’espace urbain environnant.

Toutefois, dans les rues Laplace et Gerbault reprises sur le plan des prescriptions graphiques et situées dans le périmètre d’intervention du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, les extensions devront s’implanter :

- Soit en façade latérale des constructions existantes dans le cadre d’un projet architectural global de qualité et ce, tout en préservant la qualité et la nécessaire mise en valeur du patrimoine repéré au titre de l’UNESCO ;
- Soit en façade arrière de la construction existante sans en dépasser les limites latérales.



**Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d’une composante végétale identifiée au document graphique (..)
- ou d’un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

Zone UP

### 3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### Dispositions générales

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante sera aménagée 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 pas être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

#### Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

### 3.4. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

### 3.5. Hauteur des constructions

#### Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les hauteurs, et dans le cas où les constructions voisines existantes de la construction projetée ne respectent pas la règle principale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale différente. Cette hauteur maximale pourra être établie à partir du front bâti existant.

#### Dispositions particulières :

La hauteur maximale est limitée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes ;
- À la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions.

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public



## Zone UP

- Pour tenir compte de la configuration du terrain
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc. d'une hauteur inférieure ou égale à 2m).

## Article UP 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### Dispositions générales applicables au patrimoine existant et aux nouvelles constructions :

##### **Intégration des constructions**

**L'aspect des constructions** devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Dans le cas d'une dent creuse, le raccordement aux édifices voisins devra obligatoirement s'effectuer sur l'une des deux constructions.

Les projets d'extension devront tenir compte de l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence sous réserve de proposer un projet architectural de qualité.

**Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faitage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Dans le cas des cités minières**, il conviendra de préserver et mettre en valeur la cohérence des séquences bâties.

**Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue**, il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines.

**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.

##### **Volumétrie**

La volumétrie de la construction ou de l'ensemble des constructions existantes sera privilégiée afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

##### **Les ouvertures**

Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine. Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées dans le cadre d'un programme architectural significatif qui ne porte pas atteinte à l'aspect de l'immeuble. De même, des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles

## Zone UP

depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les constructions respecteront et pourront mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, les baies en façade, les menuiseries extérieures, ou mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.

### Les menuiseries

L'autorité compétente pourra prescrire, lors de travaux, la préservation ou la restauration des menuiseries dans un souci de préservation des qualités architecturales.

En cas de pose ou de remplacement de volets roulants, il conviendra de privilégier un coffrage non visible depuis l'espace public, notamment en l'intégrant à l'intérieur de la construction ou par la pose de lambrequins.

### Câbles et canalisations

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Cependant, sont autorisées les descentes d'eau pluviale qui doivent être traitées en harmonie avec la façade dans laquelle elles s'intègrent.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (au-dessous d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

### Les matériaux

Les constructions dont la composition repose sur l'aspect de la brique apparente doivent maintenir cet aspect. Toutefois, lorsqu'une ou plusieurs façades ne sont pas visibles depuis l'espace public (sans considération de la végétation), ces dernières pourront être recouvertes dans le cadre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur, sans pour autant retirer à la construction sa cohérence architecturale et sa pleine intégration dans l'environnement. Enfin, dans le cas où les joints de la construction existante étaient apparents, il conviendra de maintenir l'aspect des joints.

Lors de travaux de façade, les joints devront être fins et ne pas déborder sur la brique.

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures... doivent rester apparentes.

En cas de nécessité de réaliser des fixations par scellements, ces derniers devront être effectués au niveau des joints, et dans tous les cas hors des parties décoratives (sculptures, moulures...).

### Les matériaux en façade

**Les enduits et les peintures :** La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble. Les enduits à grains fins de finition lisse seront privilégiés.

**Les matériaux en façade :** Est interdit sur toutes les façades de la construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaings,...) ainsi que les matériaux de type tôle ou similaires. Les bardages, ainsi que les plaquettes murales pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural harmonieux et qualitatif et ne portant pas atteinte au paysage environnant.

## Zone UP

Dans le cas d'un élément de façade abimé (brique par exemple), la réhabilitation avec un traitement qualitatif est permise.

Dans le cas d'une surélévation de la construction, les façades de la surélévation devront être traitées en cohérence avec l'ensemble de la construction sans toutefois nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades. Leur mise en valeur pourra être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, bow-windows...), d'accessoires ou de décors anciens. L'harmonie de la façade peut être recherchée par les garde-corps, menuiseries, volets, persiennes...

### Toiture

Les couvertures doivent tenir compte de l'existant et être homogènes avec celles de constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels que les tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles de plastiques, etc.) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public.

### Éléments de modénatures et de décors

A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs...) seront soigneusement conservés et restaurés. Pour toute orientation, le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères est consultable en annexe du PLU.

### Couleurs

Un traitement différencié entre les façades et les châssis par la couleur sera privilégié. La couleur des châssis sera plus claire que la couleur de la façade.

### Éléments techniques

Les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords.

Les éléments techniques installés en toiture, hors dispositifs d'énergie renouvelable, devront être invisibles depuis l'espace publique.

**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.

**Les antennes paraboliques** ne sont autorisées qu'en toiture, regroupées et invisibles depuis l'espace public. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

Doivent être invisibles depuis l'espace public tous les dispositifs techniques, notamment les dispositifs de pompe à chaleur, ventouses de chauffage, climatiseurs, etc...

**Les barbelés, tessons de bouteilles utilisés comme moyen de défense** et dispositifs similaires sont interdits. Les dispositifs anti-intrusion peuvent être autorisés en fonction de l'activité prévue sur le terrain.

Zone UP

## Clôture

### Dispositions générales :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent l'unité foncière et s'insérer dans le respect de la séquence urbaine qu'elles intègrent.

Toute suppression de clôture végétale sur rue et sur jardin est interdite. Si pour des raisons phytosanitaires, tout ou partie de la clôture doit être arrachée, elle doit être restaurée dans le style de la clôture d'origine en front à rue comme en limite séparative.

Toute modification devra autant que possible respecter la nature des clôtures de la rue.

### **Clôtures en front à rue :**

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 les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder :

- **Hors bien UNESCO inscrit** : 1,80 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 80 centimètres. Les poteaux de clôtures ou piliers ne peuvent excéder 2 mètres. De plus, lors de toute intervention sur les clôtures, la restauration des lisses béton présentes en front à rue est encouragée afin de préserver et mettre en valeur le caractère originel des cités minières.
- **Dans le bien UNESCO inscrit** : 1,50 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres. Les poteaux de clôtures ou piliers ne peuvent excéder 1,70 mètres. De plus, lors de toute intervention sur les clôtures, la restauration des lisses béton présentes en front à rue est encouragée afin de préserver et mettre en valeur le caractère originel des cités minières.

Cependant, la hauteur maximale du portail pourra être supérieure à celle de la clôture, dans la limite de 50 centimètres.

### **Clôtures sur les limites séparatives de propriété (latérales et fond de parcelles) :**

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 les deux cas la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

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 pleine.

## Zone UP

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres.

### **Dispositions particulières :**

Une hauteur supérieure à celle admise, ainsi que des clôtures pleines (mur enduit, mur en pierre, claustra, lamelles collées par exemple) pourront être autorisées pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Dans le cas d'une prolongation d'une clôture déjà existante, celle-ci pourra reprendre les mêmes caractéristiques que la clôture déjà en place, tout en s'intégrant dans le respect de la séquence urbaine qu'elle intègre.

### **Dispositions applicables aux devantures commerciales, artisanat et services :**

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

**En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux**, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

**La devanture d'un local commercial** devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

**L'agencement des devantures** doit respecter les rythmes de percements des constructions dans lesquelles ils s'insèrent : les dimensions peuvent varier, mais les proportions doivent être déterminées pour éviter les effets d'éventrement.

**En cas de restauration de magasin**, il conviendra de tenir compte des structures disparues et il conviendra de respecter les proportions d'origine.

**Stores, bannes** doivent s'inscrire dans la largeur des baies et en respecter les formes. L'installation de stores, bannes ou tout autre dispositif similaire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement de voirie.

**Bannes et accessoires** doivent respecter, dans leur implantation, le rythme parcellaire et celui des percements de l'étage de la construction.

**La protection des devantures** sera assurée par des grilles ou rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

**Les dispositifs d'enseignes** doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement local de publicité.

Zone UP

## **4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU : « d'identifier et de 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les éléments du patrimoine bâti à mettre en valeur, à requalifier ou à restaurer, sont identifiés avec des recommandations adaptées. Ces dernières sont annexées au PLU (cartographie des éléments repérés au titre du PLU), et n'ont valeur que de recommandation.

## **4.3. Performances énergétiques**

### **4.3.1 Dispositifs d'isolation extérieur**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie et des dispositions de l'article 3 UP.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, ou de son repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra interdire l'isolation par l'extérieur.

### **4.3.2 Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables**

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils sont installés, et ne pas dépasser 2m par rapport à la hauteur maximale fixée à l'article 3.5.

## **4.4. Performance environnementale globale**

### **4.4.1 Fonctionnalité des toitures terrasses**

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes ou tout autre dispositif permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### **4.4.2 Gestion de l'eau**

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées. De plus, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.



### 4.4.3 Choix des matériaux

Dans le cadre des nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est à privilégier.

### 4.4.4 Risques et nuisances

#### ***Avertissement***

***Cette section fait mention à plusieurs plans qui figurent en annexe au présent PLU. Un plan des « Risques et nuisances » annexé représente les principaux secteurs de risques et de nuisances identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Pas-de-Calais dont elle ne garantit pas l'exactitude, la mise à jour, l'intégralité et l'exhaustivité des données. Ainsi, les cartes annexées issues de données de la DDTM ou de données terrain, serviront, dans les limites qui ont été citées ci-haut, à l'application de l'article R-111-2 dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et droit du sol.***

La zone fait l'objet de risques d'inondation par remontées de nappes qui figurent au plan des « Risques et nuisances ». Des prescriptions particulières (études de sols, sous-sols aménagés, dispositifs...) pourront être demandées au pétitionnaire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions. La zone fait également l'objet de ruissellement. Les axes de ruissellement naturels et anthropiques, ainsi que les zones de ruissellement, de production et d'accumulation des eaux pluviales sont cartographiés en annexe « inondations ruissellement ».

La zone présente des risques de mouvements de terrain dont les aléas (effondrement, affaissement, tassement, glissement superficiel/profond...) sont cartographiés en annexe « mouvements de terrain – mines » du PLU. Par ailleurs, le secteur affecté par un tassement différentiel des terrils 68 et 68A est cartographié en annexe.

Le sous-sol de cette zone a fait l'objet d'une exploitation charbonnière. Les cavités souterraines (cave, ouvrages militaires, ouvrages civil...) figurent au sein de la cartographie annexe « Risques et nuisances ».

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein de l'annexe « Risques et nuisances », 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 sondage ou d'une étude géotechnique.

De plus, le sous-sol contient des terrains susceptibles d'être situés sur la zone tectonique de la faille de Lens. Cette dernière peut entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises les mesures préventives. Dans la bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la faille de Lens, il est recommandé de recueillir l'avis des organismes spécialisés en géotechnique, ou de géotechniciens agréés avant tout engagement de construction afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions de 20 à 25 mètres, mises en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations). Le PLU comporte en annexe des « Risques et nuisances », à titre indicatif et au plan des informations et obligations diverses, la zone tectonique de la faille de Lens, telle qu'elle est actuellement connue de l'administration.

## Zone UP

Dans cette zone, se trouvent d'anciens puits de mines localisés et aléas associés figurants aux plans des « Risques et nuisances », de « mouvements de terrain- mines » et des Informations et obligations diverses respectivement en annexe. Des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation ou d'utilisation des sols.

Il est signalé, par ailleurs, que cette zone peut être traversée par des sapes de guerre. La cartographie des aléas figure respectivement en annexe. Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts-de-France avant l'établissement des projets.

La cartographie « Risques et nuisances » mentionne également la présence de risques technologiques et éventuelles pollutions des sols à prendre en compte selon l'usage affecté aux nouvelles constructions.

Les axes terrestres bruyants figurent en annexe du plan « Risques et nuisances » :

- 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 300m de part et d'autre des autoroutes A21 et A211 de catégorie 1 ou du domaine public ferroviaire, à savoir la ligne Arras-Dunkerque de catégorie 1 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.
- 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, RD943 et de la RD58E 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.
- 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 30m de part et d'autre de la D917 de catégorie 4 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 la zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux lignes téléphoniques et télégraphiques nationales et régionales, aux liaisons hertziennes et protection contre les obstacles, à un centre radioélectrique et protection contre les perturbations électromagnétiques, aux lignes électriques haute tension, à la protection des installations sportives et aux protections des monuments historiques. On y recense également des sites archéologiques et un câble régional.

Zone UP

## **Article UP 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1. Coefficient de biotope par surface**

En zone UP, 45% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 35 % en espaces verts de pleine terre ;
- 10 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

### **5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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'unité foncière.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **5.3. Espaces protégés**

#### **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## Zone UP

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.

### **Espaces Verts Boisés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts boisés désignées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérées doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **Espaces Verts Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Espaces Urbains Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces urbains paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 20% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Corridors d'infrastructures à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des caractéristiques paysagères et continuités écologiques linéaires à proximité du talus de la voie ferrée et de la rocade minière délimités au document graphique sont majoritairement inconstructibles à l'exception de constructions pour les éléments techniques.

Zone UP

### **Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique à l'exemple du chemin creux.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès,
- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera équivalent ou supérieur à celui supprimé, devra être plantée au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au document graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

### **Arbres remarquables à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### **Les jardins partagés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les jardins partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

## **Article UP 6 – Stationnement**

### **6.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- Aux nouvelles constructions ;
- Aux changements de destination des constructions existantes ;
- Aux cas de reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique ;
- En cas de division de logements ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

Zone UP

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 obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans dans un rayon de 300m.
- Soit à obtenir une concession ou à acquérir des places de stationnement dans un parc privé répondant aux mêmes conditions que l'alinéa précédent.

## 6.2. Modalités de calcul

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche réalisée impose la réalisation de 1 place de stationnement.

## 6.3. Conditions de réalisation

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

Sur l'unité foncière même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Pour les aires de stationnement, une surface minimum de 12,5m<sup>2</sup> par véhicule doit être prise en compte hors espace de manœuvre.

Les aires de stationnement doivent privilégier les matériaux perméables ainsi que des matériaux respectueux de l'environnement (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés...).

Des dérogations aux obligations de création de places de stationnement sont possibles et reprises dans le code de l'urbanisme. Conformément au code de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation fait application de l'une de ces dérogations, cette dernière devra être motivée.



## 6.4. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Surface de stationnement
<b>Habitation</b>	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dans le cas d'une construction comportant un ou deux logements</b>, au minimum 2 places de stationnement par logement avec une place de stationnement supplémentaire à partir de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.</li> <li>- <b>Dans le cas d'une construction comportant plus de deux logements</b>, au minimum 1 place de stationnement par logement avec une place de stationnement supplémentaire à partir de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.</li> </ul> <p>Exemple dans le cas d'un périmètre au-delà de 500m :</p> <p>De un à deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque celui-ci a une SdP égale à 90 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser.</li> <li>- lorsque celui-ci a une SdP égale à 120 m<sup>2</sup> : 3 places à réaliser.</li> <li>- lorsque celui-ci a une SdP est égale à 250 m<sup>2</sup> : 4 places à réaliser.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une construction comportant plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les logements d'une SdP égale à 90m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser.</li> <li>- pour les logements d'une SdP égale à 120m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser.</li> <li>- pour les logements d'une SdP égale à 250m<sup>2</sup> : 3 places à réaliser.</li> </ul> <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 place de stationnement par logement (logement locatif avec prêt</li> </ul>

## Zone UP

	<p>aidé, résidences universitaires et établissement personnes âgées).</p> <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Il est à noter que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.</p>
<b>Bureaux</b>	<p>Par tranche de 50m<sup>2</sup> de SDP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement</li> </ul> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 20 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</li> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 90 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser</li> </ul>
<b>Commerces, activité de services</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Hébergement hôtelier ou touristique</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Constructions et installations nécessaires au service public</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins.

En cas de travaux :

- Lorsqu'ils ont pour effet de diviser un immeuble en plusieurs logements, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.
- Lorsque les travaux ont pour objet une extension destinée à la création de logements, dans la mesure où les places de stationnement ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessus doit être arrondi à l'entier supérieur.

Zone UP

## 6.5. Les stationnements vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, dont les résidences universitaires et le logement locatif social :

- une aire de stationnement vélos comprenant un emplacement vélo minimum par logement.

Pour les résidences-foyers personnes âgées :

- Il conviendra de prévoir un nombre d'emplacements vélos suffisant en fonction des besoins.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les établissements scolaires et universitaires :

- pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ;
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels, et autres établissements recevant du public (culturels, sportifs ou d'administration), et pour les constructions faisant l'objet de travaux :

- une aire de stationnement de vélos correspondant aux nouveaux besoins.

Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

Zone UP

## Section 3 : Equipement et réseaux

### Article UP 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### 7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

##### Accès

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.

##### Voie

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- Etre 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 ménagères, 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 voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements, hors accès et zone de manœuvre.

## Zone UP

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 et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

## **7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage.

Pour les constructions de plus de 20 logements, un local offrant la possibilité de stockage des points d'apport volontaire nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers (emballages ménagers recyclables, verre) et aux ordures ménagères résiduelles accessible depuis la voie publique doit être prévu.

## **Article UP 8 - Desserte par les réseaux**

### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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.

### **8.2. Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle. Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans les secteurs soumis à des remontées de nappes sub-affleurantes, l'infiltration susceptible d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère est interdite.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou

Zone UP

infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

### **8.3. Assainissement**

#### **8.3.1 Eaux usées domestiques**

##### **Constructions et installations raccordables au réseau d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif pourvues d'un réseau en fonction, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

##### **Constructions et installations non raccordables au réseau d'assainissement collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### **8.3.2 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

### **8.4. Réseau de chaleur**

Le raccordement au réseau de chaleur existant non saturé est privilégié.



Zone UP

### **8.5. Electricité et téléphone**

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

## Zone UHC

---



***Les éléments qui suivent constituent des éléments de contexte et non réglementaire :***

*Cette zone (zone urbaine d'habitat collectif) correspond aux quartiers d'habitat collectif de la Grande Résidence situé au Nord-Est de la commune et de la Résidence Sellier, située au Sud-Est, Ces deux quartiers ont fait l'objet d'une intervention en renouvellement urbain lors du Programme National de Renouvellement Urbain conduit par l'ANRU.*

## Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### *Article UHC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités*

#### Destinations et sous-destinations :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles

## Zone UHC

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt

## Zone UHC

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Tout usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations qui ne sont pas interdits à l'article 1.1 ou soumis à condition à l'article 1.2 sont autorisés.

### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UHC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts de plus de 300 m<sup>2</sup> ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Lorsqu'ils constituent un habitat permanent : les campings, caravanings, dépôts de caravanes, mobiles homes et caravanes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

## 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives....) ;
- Les entrepôts de moins de 300 m<sup>2</sup>, se rattachant directement à l'activité présente sur le site ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants 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 groupes de garages individuels, sous la double réserve que l'opération aménageant le groupe de garage ne réalise qu'un seul accès à la voie publique et ne présente pas plus que deux boxes en front de rue ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
- Les batteries de garage présentant plus de deux boxes en front de rue lorsque le garage est déjà intégré à la construction.

### *Article UHC 2 : Mixité fonctionnelle*

Sans objet.



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article UHC 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### Dispositions générales

##### **Toute construction doit s'implanter :**

- Soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
- Soit, s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées entre 0 et 10m à partir de l'alignement de la voie.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le gabarit de la construction et l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Pour permettre d'harmoniser l'implantation des constructions, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée seraient édifiées à l'alignement ou en retrait, l'implantation en tout ou partie pourra être autorisée à l'identique de celle des constructions voisines.

##### Cas des annexes

Les constructions annexes (garage, abris de jardin, etc.) devront observer un recul par rapport aux voies au moins égal à celui de la construction principale.

##### Dispositions particulières

Lorsque que le projet prévoit des éléments en surplomb du domaine public, ceux-ci devront être conformes au règlement de voirie en vigueur et feront l'objet d'une autorisation distincte.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

Zone UHC

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

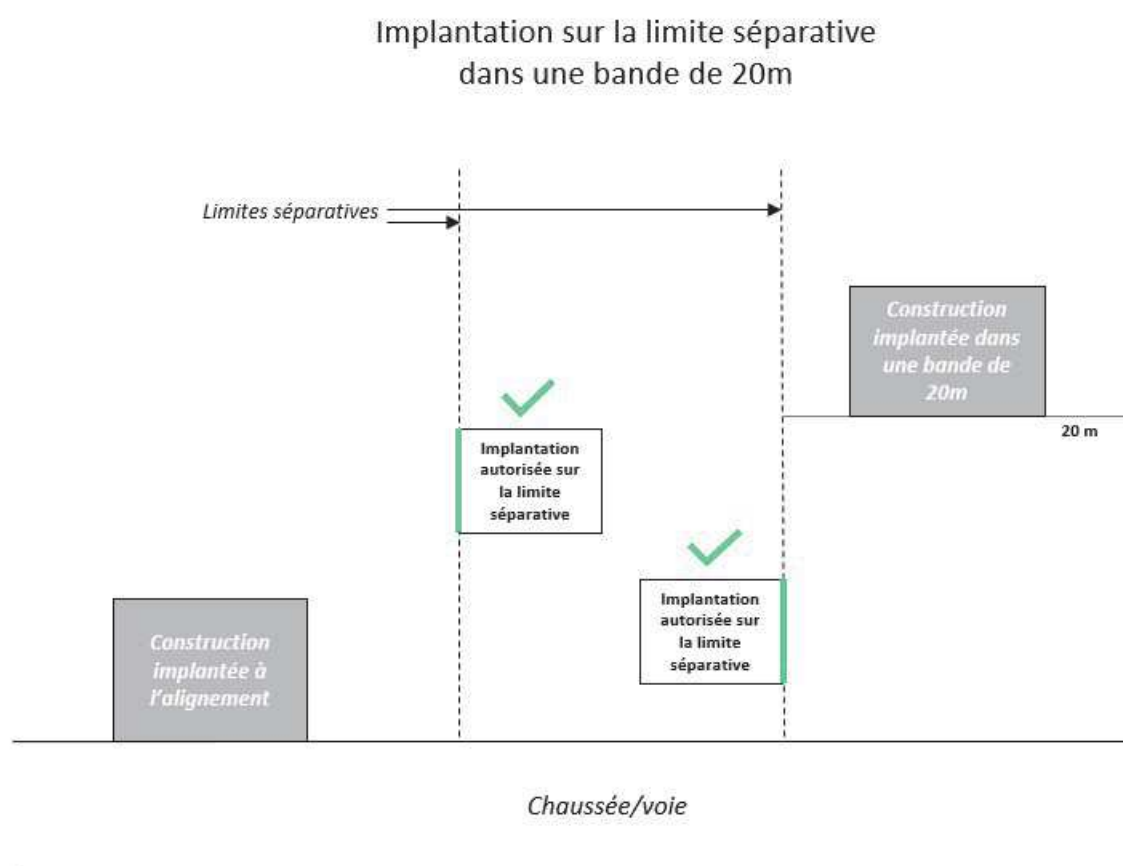
#### Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit avec une marge d'isolement, celle-ci, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans le cas d'une implantation sur les limites séparatives :**

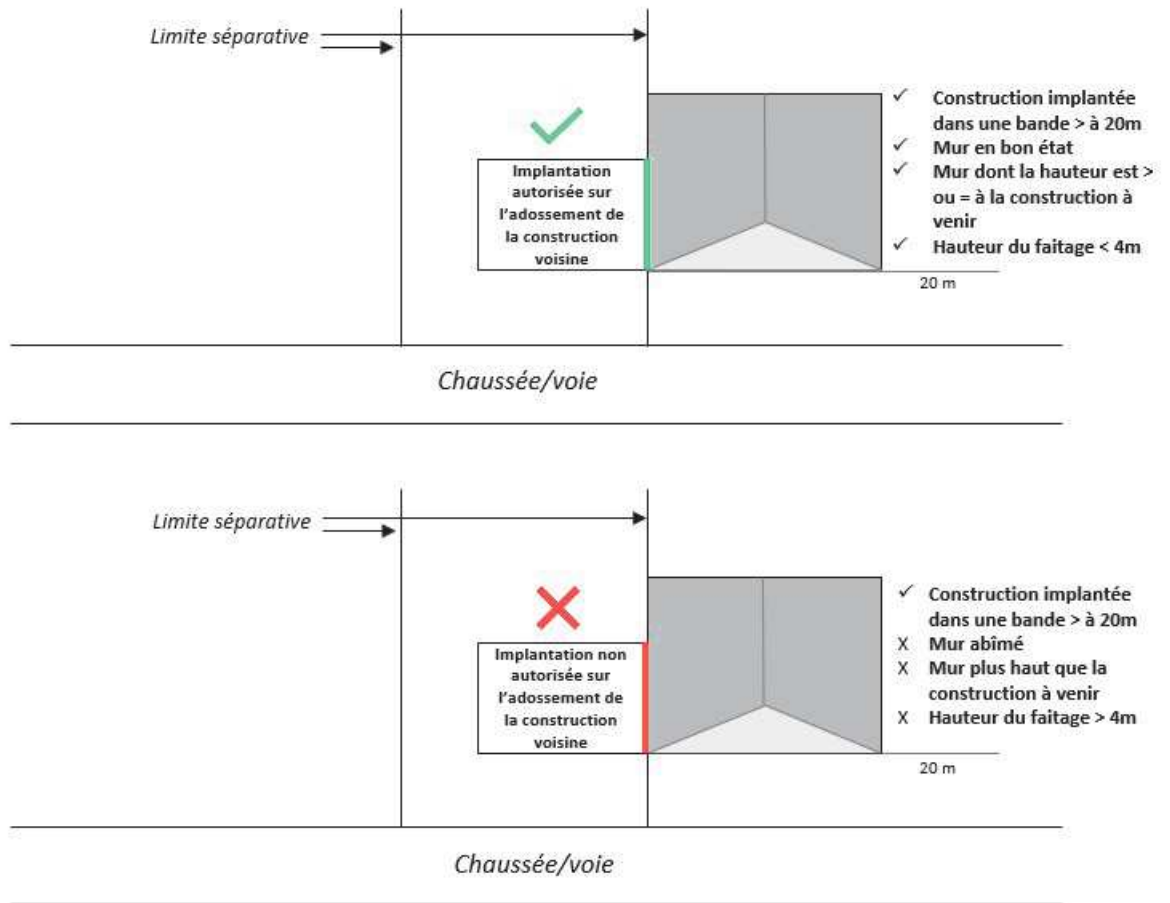
Lorsque la construction est implantée à l'alignement de la voie ou dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé l'implantation des constructions peut se faire le long des limites séparatives.



Lorsque la construction est implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que dans les cas suivants :

- Soit s'il existe une construction implantée sur la limite séparative dont le mur en bon état est d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- Soit si la hauteur de la construction projetée n'excède pas 4 mètres (comptés à partir du terrain naturel) ;
- S'il y a une instauration d'une servitude de cour commune.

### Implantation sur la limite séparative au-delà de 20m

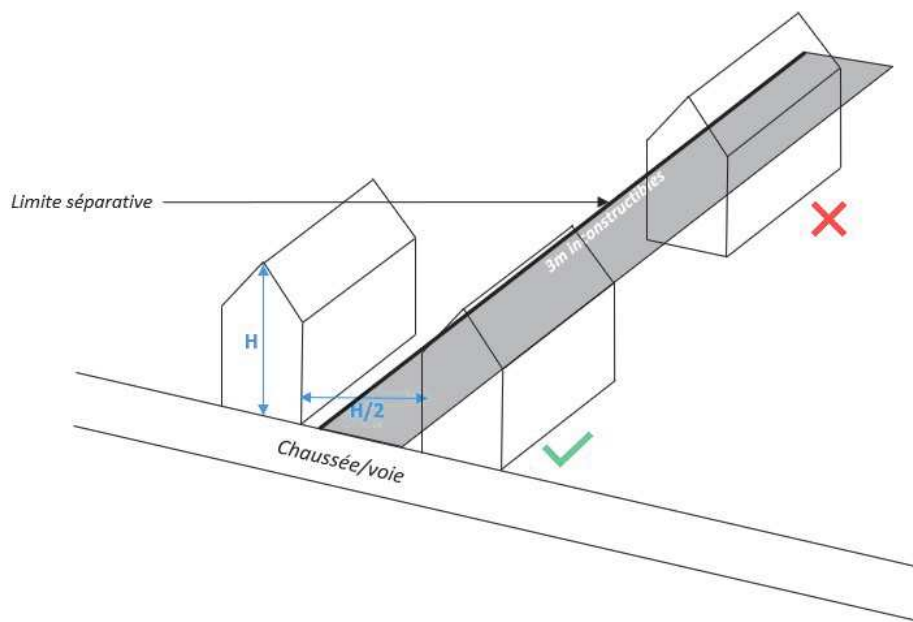


#### Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur\* (H) (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction 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 pourra être inférieure à 3m.

\*La hauteur s'entend à partir du terrain naturel.

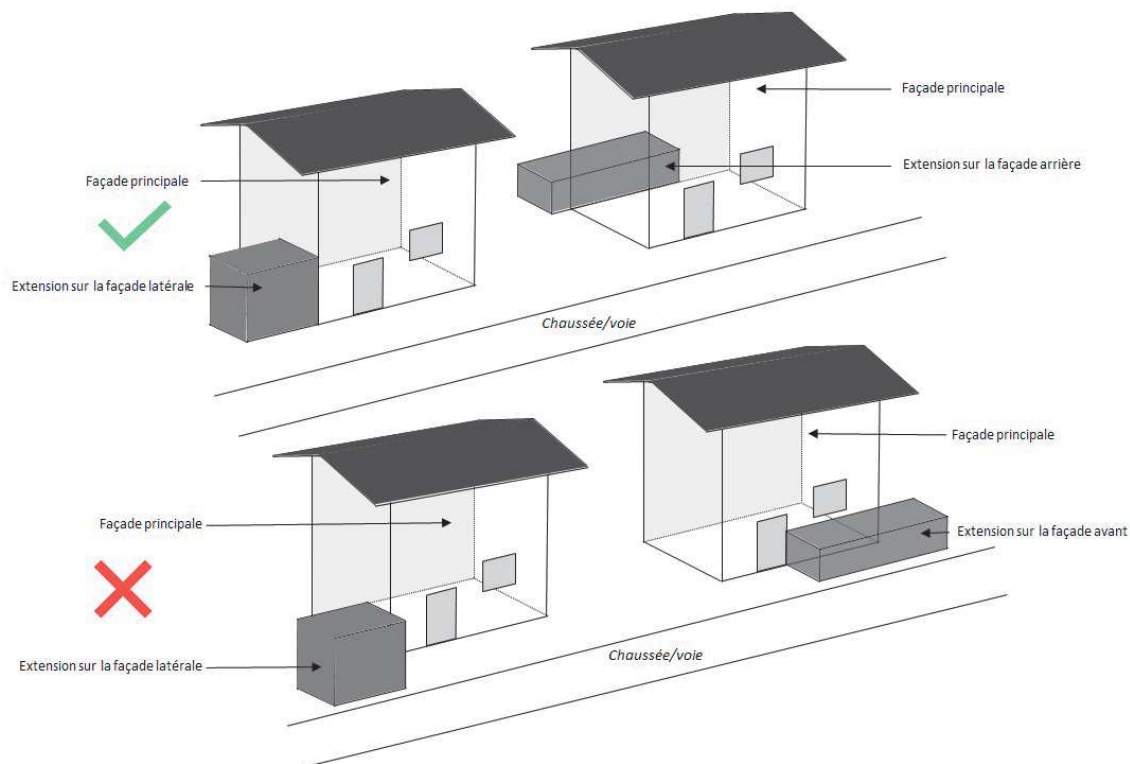
Implantation en retrait de la limite séparative



H : hauteur de la construction  
 H/2 : hauteur de la construction divisée par deux

**Implantation des extensions de constructions existantes :**

Les extensions doivent s’implanter en façade arrière et/ou en façade latérale, sans dépasser, dans ce cas, la limite de la façade avant de la construction principale. Toutefois, à titre dérogatoire, lorsqu’une construction est implantée en fond de parcelle et qu’aucune autre solution n’est possible, l’extension en façade avant pourra être autorisée, sous réserve d’un projet architectural qualitatif et de sa bonne intégration dans l’espace urbain environnant.



Zone UHC

### **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Dispositions générales**

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante sera aménagée 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 pas être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

### **3.4. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **3.5. Hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les hauteurs, et dans le cas où les constructions voisines existantes de la construction projetée ne respectent pas la règle principale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale différente. Cette hauteur maximale pourra être établie à partir du front bâti existant.

Zone UHC

### **Dispositions particulières :**

La hauteur maximale est limitée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes ;
- La hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions.

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc. d'une hauteur inférieure ou égale à 2m).

## ***Article UHC 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### **4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures**

#### **Dispositions générales applicables au patrimoine existant et aux nouvelles constructions :**

##### **Intégration des constructions**

L'**aspect des constructions** devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Dans le cas d'une dent creuse, le raccordement aux édifices voisins devra obligatoirement s'effectuer sur l'une des deux constructions.

Les projets d'extension devront tenir compte de l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence sous réserve de proposer un projet architectural de qualité.

**Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue**, il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines.

**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.



Zone UHC

### **Volumétrie**

La volumétrie de la construction ou de l'ensemble des constructions existantes sera privilégiée afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

### **Les ouvertures**

Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine. Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées dans le cadre d'un programme architectural significatif qui ne porte pas atteinte à l'aspect de l'immeuble. De même, des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les constructions respecteront et pourront mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, les baies en façade, les menuiseries extérieures, ou mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.

### **Les menuiseries**

L'autorité compétente pourra prescrire, lors de travaux, la préservation ou la restauration des menuiseries dans un souci de préservation des qualités architecturales.

En cas de pose ou de remplacement de volets roulants, il conviendra de privilégier un coffrage non visible depuis l'espace public, notamment en l'intégrant à l'intérieur de la construction ou par la pose de lambrequins.

### **Câbles et canalisations**

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Cependant, sont autorisées les descentes d'eau pluviale qui doivent être traitées en harmonie avec la façade dans laquelle elles s'intègrent.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (au-dessous d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

### **Les matériaux**

Les constructions dont la composition repose sur l'aspect de la brique apparente doivent maintenir cet aspect. Toutefois, lorsqu'une ou plusieurs façades ne sont pas visibles depuis l'espace public (sans considération de la végétation), ces dernières pourront être recouvertes dans le cadre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur, sans pour autant retirer à la construction sa cohérence architecturale et sa pleine intégration dans l'environnement. Enfin, dans le cas où les joints de la construction existante étaient apparents, il conviendra de maintenir l'aspect des joints.

Lors de travaux de façade, les joints devront être fins et ne pas déborder sur la brique.

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures... doivent rester apparentes.

En cas de nécessité de réaliser des fixations par scellements, ces derniers devront être effectués au niveau des joints, et dans tous les cas hors des parties décoratives (sculptures, moulures...).

Zone UHC

### **Les matériaux en façade**

**Les enduits et les peintures :** La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble. Les enduits à grains fins de finition lisse seront privilégiés.

**Les matériaux en façade :** Est interdit sur toutes les façades de la construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaings,...) ainsi que les matériaux de type tôle ou similaires. Les bardages, ainsi que les plaquettes murales pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural harmonieux et qualitatif et ne portant pas atteinte au paysage environnant.

Dans le cas d'un élément de façade abimé (brique par exemple), la réhabilitation avec un traitement qualitatif est permise.

Dans le cas d'une surélévation de la construction, les façades de la surélévation devront être traitées en cohérence avec l'ensemble de la construction sans toutefois nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades. Leur mise en valeur pourra être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, bow-windows...), d'accessoires ou de décors anciens. L'harmonie de la façade peut être recherchée par les garde-corps, menuiseries, volets, persiennes...

### **Toiture**

Les couvertures doivent tenir compte de l'existant et être homogènes avec celles de constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels que les tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles de plastiques, etc.) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public.

### **Éléments de modénatures et de décors**

A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs...) seront soigneusement conservés et restaurés. Pour toute orientation, le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères est consultable en annexe du PLU.

### **Couleurs**

Un traitement différencié entre les façades et les châssis par la couleur sera privilégié. La couleur des châssis sera plus claire que la couleur de la façade.

### **Éléments techniques**

Les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords.

Les éléments techniques installés en toiture, hors dispositifs d'énergie renouvelable, devront être invisibles depuis l'espace public.

## Zone UHC

**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.

**Les antennes paraboliques** ne sont autorisées qu'en toiture, regroupées et invisibles depuis l'espace public. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

Doivent être invisibles depuis l'espace public tous les dispositifs techniques, notamment les dispositifs de pompe à chaleur, ventouses de chauffage, climatiseurs, etc...

**Les barbelés, tessons de bouteilles utilisés comme moyen de défense** et dispositifs similaires sont interdits. Les dispositifs anti-intrusion peuvent être autorisés en fonction de l'activité prévue sur le terrain.

## Clôture

### Dispositions générales :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent l'unité foncière et s'insérer dans le respect de la séquence urbaine qu'elles intègrent.

Toute suppression de clôture végétale sur rue et sur jardin est interdite. Si pour des raisons phytosanitaires, tout ou partie de la clôture doit être arrachée, elle doit être restaurée dans le style de la clôture d'origine en front à rue comme en limite séparative.

Toute modification devra autant que possible respecter la nature des clôtures de la rue.

### **Clôtures en front à rue :**

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 les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 1,5 mètre. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres. Lorsque sont érigées des pilastres, ceux-ci ne peuvent excéder la hauteur de la clôture, soit 1,5 mètre.

Cependant, la hauteur maximale du portail pourra avoir une hauteur supérieure à celle de la clôture, dans la limite de 50 centimètres.

### **Clôtures sur les limites séparatives de propriété (latérales et fond de parcelles) :**

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.

## Zone UHC

Dans les deux cas la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

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 pleine.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres.

### **Dispositions particulières :**

Une hauteur supérieure à celle admise, ainsi que des clôtures pleines (mur enduit, mur en pierre, claustra, lamelles collées par exemple) pourront être autorisées pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Dans le cas d'une prolongation d'une clôture déjà existante, celle-ci pourra reprendre les mêmes caractéristiques que la clôture déjà en place, tout en s'intégrant dans le respect de la séquence urbaine qu'elle intègre.

### **Dispositions applicables aux devantures commerciales, artisanat et services :**

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

**En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux**, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

**La devanture d'un local commercial** devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

**L'agencement des devantures** doit respecter les rythmes de percements des constructions dans lesquelles ils s'insèrent : les dimensions peuvent varier, mais les proportions doivent être déterminées pour éviter les effets d'éventrement.

**En cas de restauration de magasin**, il conviendra de tenir compte des structures disparues et il conviendra de respecter les proportions d'origine.

**Stores, bannes** doivent s'inscrire dans la largeur des baies et en respecter les formes. L'installation de stores, bannes ou tout autre dispositif similaire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement de voirie.

**Bannes et accessoires** doivent respecter, dans leur implantation, le rythme parcellaire et celui des percements de l'étage de la construction.

**La protection des devantures** sera assurée par des grilles ou rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

Zone UHC

**Les dispositifs d'enseignes** doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement local de publicité.

## **4.2. Performances énergétiques**

### **4.2.1 Dispositifs d'isolation extérieur**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie et des dispositions de l'article 3 UHC.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, ou de son repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra interdire l'isolation par l'extérieur.

### **4.2.2 Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables**

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils sont installés, et ne pas dépasser 2m par rapport à la hauteur maximale fixée à l'article 3.5.

## **4.3. Performance environnementale globale**

### **4.3.1 Fonctionnalité des toitures terrasses**

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes ou tout autre dispositif permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### **4.3.2 Gestion de l'eau**

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

### **4.3.3 Choix des matériaux**

Dans le cadre des nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est à privilégier.

## 434 Les risques et nuisances

### **Avertissement**

***Cette section fait mention à plusieurs plans qui figurent en annexe au présent PLU. Un plan des « Risques et nuisances » annexé représente les principaux secteurs de risques et de nuisances identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Pas-de-Calais dont elle ne garantit pas l'exactitude, la mise à jour, l'intégralité et l'exhaustivité des données. Ainsi, les cartes annexées issues de données de la DDTM ou de données terrain, serviront, dans les limites qui ont été citées ci-haut, à l'application de l'article R-111-2 dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et droit du sol.***

La zone fait l'objet de ruissellement. Les axes de ruissellement naturels et anthropiques, ainsi que les zones de ruissellement, de production et d'accumulation des eaux pluviales sont cartographiés en annexe « inondations ruissellement ».

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein de l'annexe « Risques et nuisances », 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 sondage ou d'une étude géotechnique.

Il est signalé, par ailleurs, que cette zone peut être traversée par des sapes de guerre. La cartographie des aléas figure respectivement en annexe. Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts-de-France avant l'établissement des projets.

La cartographie « Risques et nuisances » mentionne également la présence de risques technologiques et éventuelles pollutions des sols à prendre en compte selon l'usage affecté aux nouvelles constructions.

Les axes terrestres bruyants figurent en annexe du plan « Risques et nuisances » :

- 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 300m de part et d'autre de l'autoroute A21 de catégorie 1 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 liaisons hertziennes et protection contre les obstacles, aux centres radioélectriques et protection contre les perturbations électromagnétiques et aux protections des installations sportives.

Zone UHC

## *Article UHC 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### **5.1. Coefficient de biotope par surface**

En zone UHC, 25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % en espaces verts de pleine terre ;
- 10 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

### **5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **5.3. Espaces protégés**

#### **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



## Zone UHC

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.

### **Espaces Verts Boisés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts boisés désignées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérées doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **Espaces Verts Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Espaces Urbains Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces urbains paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 20% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Corridors d'infrastructures à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des caractéristiques paysagères et continuités écologiques linéaires à proximité du talus de la voie ferrée et de la rocade minière délimités au document graphique sont majoritairement inconstructibles à l'exception de constructions pour les éléments techniques.

Zone UHC

### **Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique à l'exemple du chemin creux.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès,
- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera équivalent ou supérieur à celui supprimé, devra être plantée au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au document graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

### **Arbres remarquables à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### **Les jardins partagés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les jardins partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

## **Article UHC 6 – Stationnement**

### **6.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- Aux nouvelles constructions ;
- Aux changements de destination des constructions existantes ;
- Aux cas de reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique ;
- En cas de division de logements ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

## Zone UHC

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 obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans dans un rayon de 300m.
- Soit à obtenir une concession ou à acquérir des places de stationnement dans un parc privé répondant aux mêmes conditions que l'alinéa précédent.

## 6.2. Modalités de calcul

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche réalisée impose la réalisation de 1 place de stationnement.

## 6.3. Conditions de réalisation

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

Sur l'unité foncière même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Pour les aires de stationnement, une surface minimum de 12,5 m<sup>2</sup> doit être prise en compte hors espace de manœuvre.

Les aires de stationnement doivent privilégier les matériaux perméables ainsi que des matériaux respectueux de l'environnement (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés...).

Des dérogations aux obligations de création de places de stationnement sont possibles et reprises dans le code de l'urbanisme. Conformément au code de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation fait application de l'une de ces dérogations, cette dernière devra être motivée.

## 6.4. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Surface de stationnement
<b>Habitation</b>	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum par logement avec 1 place de stationnement supplémentaire à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.</li> </ul> <p>Exemple dans le cas d'un périmètre au-delà de 500m :</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 90 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 120 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 250 m<sup>2</sup> : 3 places à réaliser</p> <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 place de stationnement par logement locatif avec prêt aidé, résidences universitaires, et établissement pour personnes âgées</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Il est à noter que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.</p>

## Zone UHC

<b>Bureaux</b>	<p>Par tranche de 50m<sup>2</sup> de SDP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement</li> </ul> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 20 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</li> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 90 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser</li> </ul>
<b>Commerces, activité de services</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Hébergement hôtelier ou touristique</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Constructions et installations nécessaires au service public</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins

En cas de travaux :

- Lorsqu'ils ont pour effet de diviser un immeuble en plusieurs logements, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.
- Lorsque les travaux ont pour objet une extension destinée à la création de logements, dans la mesure où les places de stationnement ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessus doit être arrondi à l'entier supérieur.

### 6.5. Les stationnements vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, dont les résidences universitaires et le logement locatif social :

- une aire de stationnement vélos comprenant un emplacement vélo minimum par logement.

## Zone UHC

Pour les résidences-foyers personnes âgées :

- Il conviendra de prévoir un nombre d'emplacements vélos suffisant en fonction des besoins.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les établissements scolaires et universitaires :

- pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ;
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels, et autres établissements recevant du public (culturels, sportifs ou d'administration), et pour les constructions faisant l'objet de travaux :

- une aire de stationnement de vélos correspondant aux nouveaux besoins.

Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

Zone UHC

## Section 3 : Equipement et réseaux

### *Article UHC 7 - Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

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.

##### **Voie**

Toutes les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Etre 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 ménagères, 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 voie qui les dessert.

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques ou privées existantes.

Toute nouvelle voie 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 voies d'accès privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements, hors accès et zone de manœuvre.



## Zone UHC

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 et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

### **7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage.

Pour les constructions de plus de 20 logements, un local offrant la possibilité de stockage des points d'apport volontaire nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers (emballages ménagers recyclables, verre) et aux ordures ménagères résiduelles ; et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

## *Article UHC 8 - Desserte par les réseaux*

### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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.

### **8.2. Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle. Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

Zone UHC

Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

### **8.3. Assainissement**

#### **83.1 Eaux usées domestiques**

##### **Constructions et installations raccordables au réseau d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif pourvues d'un réseau en fonction, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

##### **Constructions et installations non raccordables au réseau d'assainissement collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### **83.2 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

### **8.4. Réseau de chaleur**

Le raccordement au réseau de chaleur existant non saturé est privilégié.

### **8.5. Electricité et téléphone**

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

## Zone UPR



***Les éléments qui suivent constituent des éléments de contexte et non réglementaire :***

*La zone UPR (zone urbaine de projet) se compose des secteurs de projets identifiés par la Ville afin de bénéficier d'une requalification urbaine et paysagère. L'ensemble des zones repérées fait également l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour y encadrer leur aménagement.*

*On y trouve le secteur du centre hospitalier et le secteur de la Bourdonnais localisés au Nord de la commune, ainsi que le secteur Van Pelt situé à l'Est.*

## Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article UPR 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### Destinations et sous-destinations :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles



Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt

## Zone UPR

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Tout usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations qui ne sont pas interdits à l'article 1.1 ou soumis à condition à l'article 1.2 sont autorisés.

### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UPR, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts de plus de 300 m<sup>2</sup> ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Lorsqu'ils constituent un habitat permanent : les campings, caravanings, dépôts de caravanes, mobiles homes et caravanes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.



Zone UPR

## 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives....) ;
- Les entrepôts de moins de 300 m<sup>2</sup>, se rattachant directement à l'activité présente sur le site ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants 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 groupes de garages individuels, sous la double réserve que l'opération aménageant le groupe de garage ne réalise qu'un seul accès à la voie publique et ne présente pas plus que deux boxes en front de rue ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
- Les batteries de garage présentant plus de deux boxes en front de rue lorsque le garage est déjà intégré à la construction

### *Article UPR 2 : Mixité fonctionnelle*

Sans objet.



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article UPR 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### Dispositions générales

**Toute construction doit s'implanter :**

- Soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
- Soit, s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées entre 0 et 15m à partir de l'alignement de la voie.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le gabarit de la construction et l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Pour permettre d'harmoniser l'implantation des constructions, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée seraient édifiées à l'alignement ou en retrait, l'implantation en tout ou partie pourra être autorisée à l'identique de celle des constructions voisines.

##### Cas des annexes

Les constructions annexes (garage, abris de jardin, etc.) devront observer un recul par rapport aux voies au moins égal à celui de la construction principale.

##### Dispositions particulières

Lorsque que le projet prévoit des éléments en surplomb du domaine public, ceux-ci devront être conformes au règlement de voirie en vigueur et feront l'objet d'une autorisation distincte.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- En fonction de la nature du projet, pour des raisons techniques, de sécurité, ou architecturales ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

Zone UPR

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

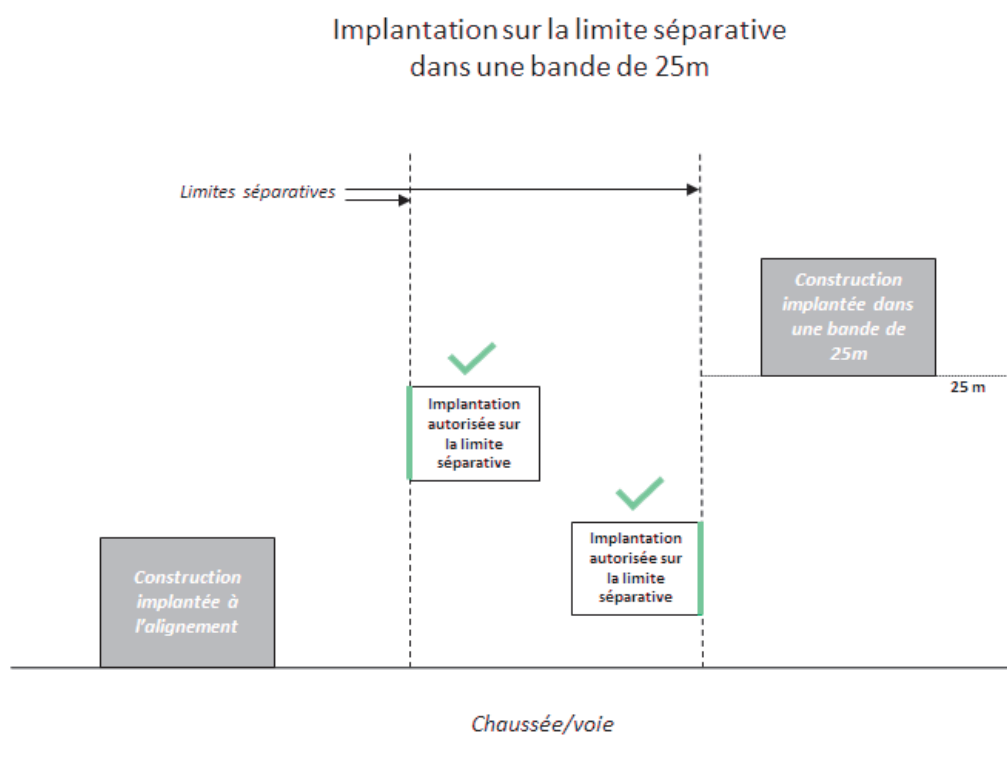
#### Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives
- Soit avec une marge d'isolement, celle-ci, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans le cas d'une implantation sur les limites séparatives :**

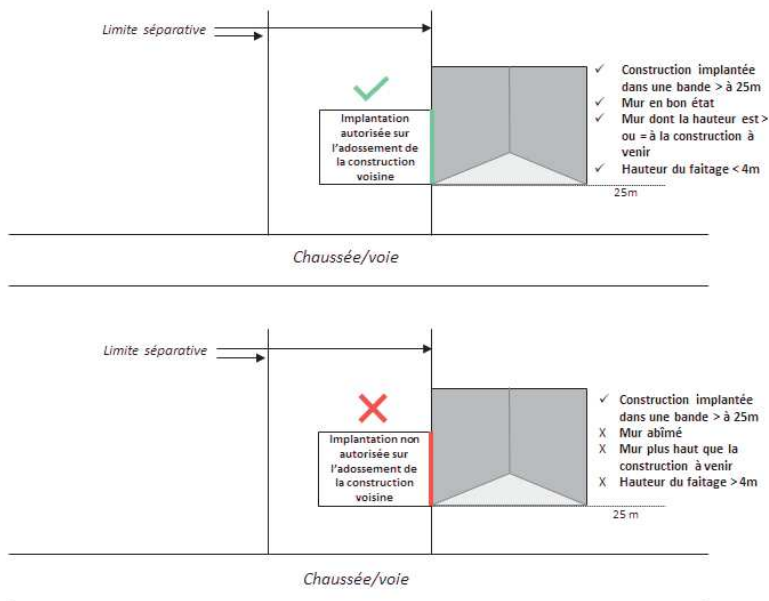
Lorsque la construction est implantée à l'alignement de la voie ou dans une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé l'implantation des constructions peut se faire le long des limites séparatives.



Lorsque la construction est implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que dans les cas suivants :

- Soit s'il existe une construction implantée sur la limite séparative dont le mur en bon état est d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- Soit si la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres (comptés à partir du terrain naturel) ;
- S'il y a une instauration d'une servitude de cour commune.

Implantation sur la limite séparative au-delà de 25m

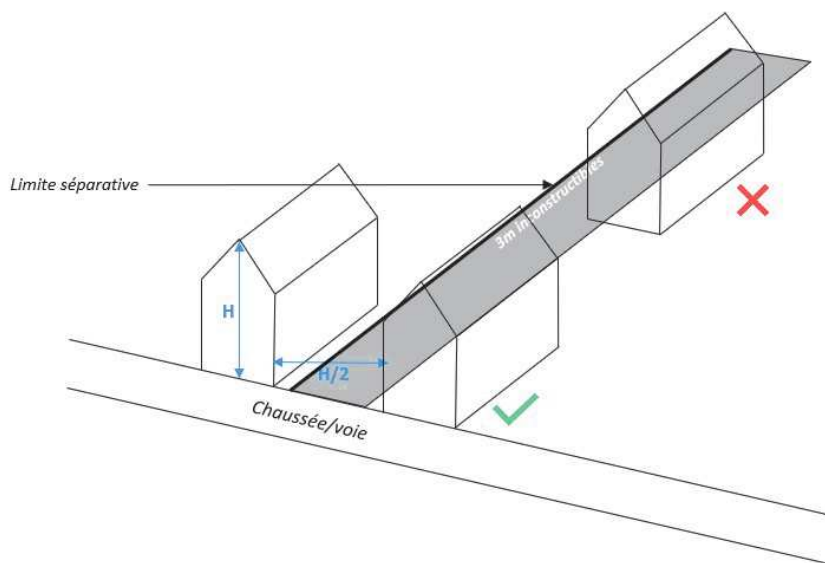


Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur\* (H) (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction 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 pourra être inférieure à 3m.

\*La hauteur s'entend à partir du terrain naturel.

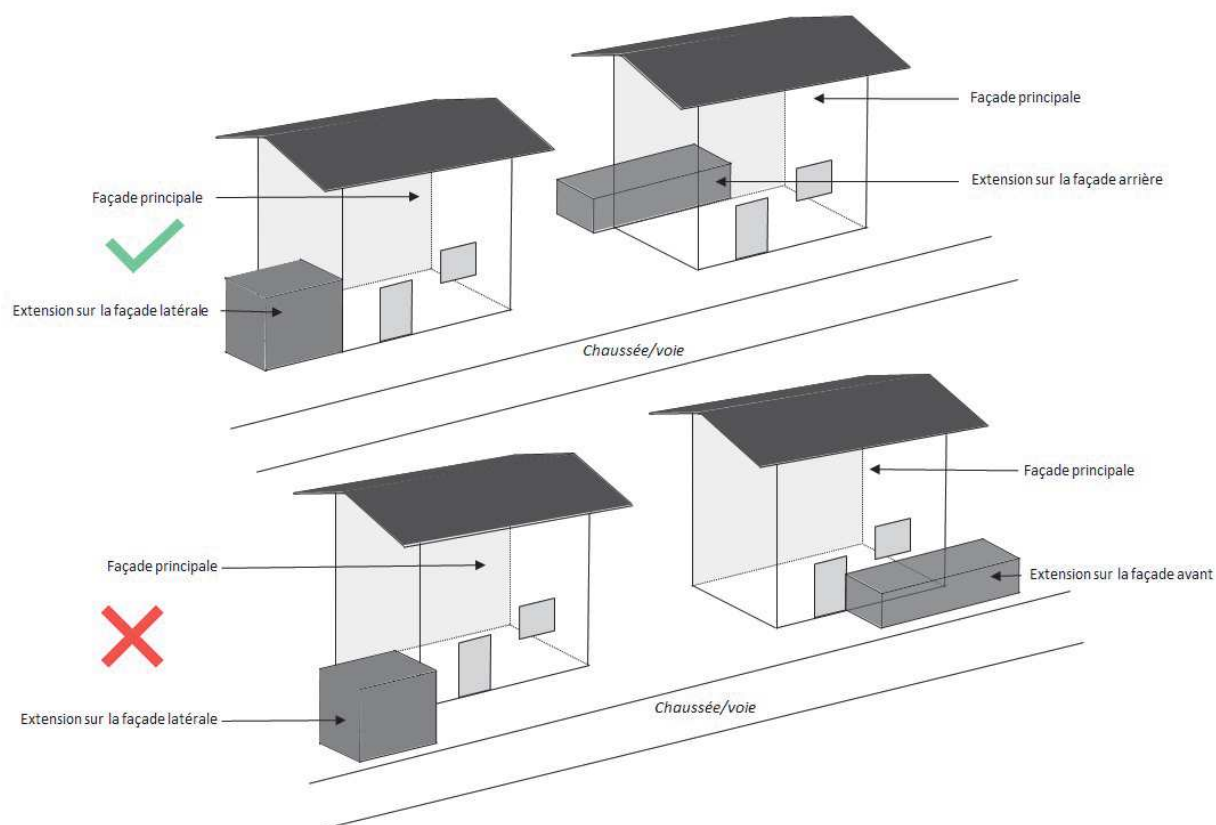
Implantation en retrait de la limite séparative



H : hauteur de la construction  
 H/2 : hauteur de la construction divisée par deux

### Implantation des extensions de constructions existantes :

Les extensions doivent s'implanter en façade arrière et/ou en façade latérale, sans dépasser, dans ce cas, la limite de la façade avant de la construction principale. Toutefois, à titre dérogatoire, lorsqu'une construction est implantée en fond de parcelle et qu'aucune autre solution n'est possible, l'extension en façade avant pourra être autorisée, sous réserve d'un projet architectural qualitatif et de sa bonne intégration dans l'espace urbain environnant.



### Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..)
- ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### Dispositions générales

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante sera aménagée 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 pas être inférieure à 4 mètres.

## Zone UPR

Pour les constructions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

### **3.4. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **3.5. Hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les hauteurs, et dans le cas où les constructions voisines existantes de la construction projetée ne respectent pas la règle principale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra imposer une hauteur maximale différente. Cette hauteur maximale sera établie à partir du front bâti existant.

#### **Dispositions particulières :**

La hauteur maximale est limitée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes ;
- À la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions.

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc. d'une hauteur inférieure ou égale à 2m).

## *Article UPR 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **Dispositions générales applicables au patrimoine existant et aux nouvelles constructions :**

#### **Intégration des constructions**

**L'aspect des constructions** devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Dans le cas d'une dent creuse, le raccordement aux édifices voisins devra obligatoirement s'effectuer sur l'une des deux constructions.

Les projets d'extension devront tenir compte de l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence sous réserve de proposer un projet architectural de qualité.

**Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue**, il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines.

**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.

#### **Volumétrie**

La volumétrie de la construction ou de l'ensemble des constructions existantes sera privilégiée afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

#### **Les ouvertures**

Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine. Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées dans le cadre d'un programme architectural significatif qui ne porte pas atteinte à l'aspect de l'immeuble. De même, des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les constructions respecteront et pourront mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, les baies en façade, les menuiseries extérieures, ou mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.

Zone UPR

### Les menuiseries

L'autorité compétente pourra prescrire, lors de travaux, la préservation ou la restauration des menuiseries dans un souci de préservation des qualités architecturales.

En cas de pose ou de remplacement de volets roulants, il conviendra de privilégier un coffrage non visible depuis l'espace public, notamment en l'intégrant à l'intérieur de la construction ou par la pose de lambrequins.

### Câbles et canalisations

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Cependant, sont autorisées les descentes d'eau pluviale qui doivent être traitées en harmonie avec la façade dans laquelle elles s'intègrent.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (au-dessous d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

### Les matériaux

Les constructions dont la composition repose sur l'aspect de la brique apparente doivent maintenir cet aspect. Toutefois, lorsqu'une ou plusieurs façades ne sont pas visibles depuis l'espace public (sans considération de la végétation), ces dernières pourront être recouvertes dans le cadre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur, sans pour autant retirer à la construction sa cohérence architecturale et sa pleine intégration dans l'environnement. Enfin, dans le cas où les joints de la construction existante étaient apparents, il conviendra de maintenir l'aspect des joints.

Lors de travaux de façade, les joints devront être fins et ne pas déborder sur la brique.

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures... doivent rester apparentes.

En cas de nécessité de réaliser des fixations par scellements, ces derniers devront être effectués au niveau des joints, et dans tous les cas hors des parties décoratives (sculptures, moulures...).

### Les matériaux en façade

**Les enduits et les peintures :** La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble. Les enduits à grains fins de finition lisse seront privilégiés.

**Les matériaux en façade :** Est interdit sur toutes les façades de la construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaings,...) ainsi que les matériaux de type tôle ou similaires. Les bardages, ainsi que les plaquettes murales pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural harmonieux et qualitatif et ne portant pas atteinte au paysage environnant.

Dans le cas d'un élément de façade abimé (brique par exemple), la réhabilitation avec un traitement qualitatif est permise.



## Zone UPR

Dans le cas d'une surélévation de la construction, les façades de la surélévation devront être traitées en cohérence avec l'ensemble de la construction sans toutefois nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades. Leur mise en valeur pourra être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, bow-windows...), d'accessoires ou de décors anciens. L'harmonie de la façade peut être recherchée par les garde-corps, menuiseries, volets, persiennes...

### Toiture

Les couvertures doivent tenir compte de l'existant et être homogènes avec celles de constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels que les tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles de plastiques, etc.) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public.

### Éléments de modénatures et de décors

A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs...) seront soigneusement conservés et restaurés. Pour toute orientation, le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères est consultable en annexe du PLU.

### Couleurs

Un traitement différencié entre les façades et les châssis par la couleur sera privilégié. La couleur des châssis sera plus claire que la couleur de la façade.

### Éléments techniques

Les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords.

Les éléments techniques installés en toiture, hors dispositifs d'énergie renouvelable, devront être invisibles 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.

**Les antennes paraboliques** ne sont autorisées qu'en toiture, regroupées et invisibles depuis l'espace public. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

Doivent être invisibles depuis l'espace public tous les dispositifs techniques, notamment les dispositifs de pompe à chaleur, ventouses de chauffage, climatiseurs, etc...

**Les barbelés, tessons de bouteilles utilisés comme moyen de défense** et dispositifs similaires sont interdits. Les dispositifs anti-intrusion peuvent être autorisés en fonction de l'activité prévue sur le terrain.

Zone UPR

## **Clôture**

### **Dispositions générales :**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent l'unité foncière et s'insérer dans le respect de la séquence urbaine qu'elles intègrent.

Toute suppression de clôture végétale sur rue et sur jardin est interdite. Si pour des raisons phytosanitaires, tout ou partie de la clôture doit être arrachée, elle doit être restaurée dans le style de la clôture d'origine en front à rue comme en limite séparative.

Toute modification devra autant que possible respecter la nature des clôtures de la rue.

### **Clôtures en front à rue :**

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 les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 1,5 mètre. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres. Lorsque sont érigées des pilastres, ceux-ci ne peuvent excéder la hauteur de la clôture, soit 1,5 mètre.

Cependant, la hauteur maximale du portail pourra être supérieure à celle de la clôture, dans la limite de 50 centimètres.

### **Clôtures sur les limites séparatives de propriété (latérales et fond de parcelles) :**

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 les deux cas la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

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 pleine.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres.

Zone UPR

### **Dispositions particulières :**

Une hauteur supérieure à celle admise, ainsi que des clôtures pleines (mur enduit, mur en pierre, claustra, lamelles collées par exemple) pourront être autorisées pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Dans le cas d'une prolongation d'une clôture déjà existante, celle-ci pourra reprendre les mêmes caractéristiques que la clôture déjà en place, tout en s'intégrant dans le respect de la séquence urbaine qu'elle intègre.

### **Dispositions applicables aux devantures commerciales, artisanat et services :**

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

**En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux**, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

**La devanture d'un local commercial** devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

**L'agencement des devantures** doit respecter les rythmes de percements des constructions dans lesquelles ils s'insèrent : les dimensions peuvent varier, mais les proportions doivent être déterminées pour éviter les effets d'éventrement.

**En cas de restauration de magasin**, il conviendra de tenir compte des structures disparues et il conviendra de respecter les proportions d'origine.

**Stores, bannes** doivent s'inscrire dans la largeur des baies et en respecter les formes. L'installation de stores, bannes ou tout autre dispositif similaire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement de voirie.

**Bannes et accessoires** doivent respecter, dans leur implantation, le rythme parcellaire et celui des percements de l'étage de la construction.

**La protection des devantures** sera assurée par des grilles ou rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

**Les dispositifs d'enseignes** doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement local de publicité.

## **4.3. Performances énergétiques**

### **4.3.1 Dispositifs d'isolation extérieur**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la

## Zone UPR

demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie et des dispositions de l'article UPR 3.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, ou de son repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra interdire l'isolation par l'extérieur.

#### 4.3.2 Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils sont installés, et ne pas dépasser 2m par rapport à la hauteur maximale fixée à l'article 3.5.

### 4.4. Performance environnementale globale

#### 4.4.1 Fonctionnalité des toitures terrasses

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes ou tout autre dispositif permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### 4.4.2 Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

#### 4.4.3 Choix des matériaux

Dans le cadre des nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

#### 4.4.4 Les risques et nuisances

##### **Avertissement**

*Cette section fait mention à plusieurs plans qui figurent en annexe au présent PLU. Un plan des « Risques et nuisances » annexé représente les principaux secteurs de risques et de nuisances identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Pas-de-Calais dont elle ne garantit pas l'exactitude, la mise à jour, l'intégralité et l'exhaustivité des données. Ainsi, les cartes annexées issues de données de la DDTM ou de données terrain, serviront, dans les*

## Zone UPR

***limites qui ont été citées ci-haut, à l'application de l'article R-111-2 dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et droit du sol.***

La zone fait l'objet de risques d'inondation par remontées de nappes qui figurent au plan des « Risques et nuisances ». Des prescriptions particulières (études de sols, sous-sols aménagés, dispositifs...) pourront être demandées au pétitionnaire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions. La zone fait également l'objet de ruissellement. Les axes de ruissellement naturels et anthropiques, ainsi que les zones de ruissellement, de production et d'accumulation des eaux pluviales sont cartographiés en annexe « inondations ruissellement ».

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein de l'annexe « Risques et nuisances », 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 sondage ou d'une étude géotechnique.

Il est signalé, par ailleurs, que cette zone peut être traversée par des sapes de guerre. La cartographie des aléas figure respectivement en annexe. Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts-de-France avant l'établissement des projets.

La cartographie « Risques et nuisances » mentionne également la présence de risques technologiques et éventuelles pollutions des sols à prendre en compte selon l'usage affecté aux nouvelles constructions.

Les axes terrestres bruyants figurent en annexe du plan « Risques et nuisances » :

- 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 300m de part et d'autre des autoroutes A21 et A211 de catégorie 1 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.
- 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 des RD947 et RD943 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 la zone UPR sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux lignes téléphoniques et télégraphiques nationales et régionales, aux liaisons hertziennes et protection contre les obstacles, à un centre radioélectrique et protection contre les perturbations électromagnétiques, aux lignes électriques haute tension, à la protection des installations sportives et aux protections des monuments historiques.

Zone UPR

## *Article UPR 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### **5.1. Coefficient de biotope par surface**

En zone UPR, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 20 % en espaces verts de pleine terre ;
- 10 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

### **5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **5.3. Espaces protégés**

#### **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## Zone UPR

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.

### **Espaces Verts Boisés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts boisés désignées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérées doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **Espaces Verts Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Espaces Urbains Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces urbains paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 20% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Corridors d'infrastructures à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des caractéristiques paysagères et continuités écologiques linéaires à proximité du talus de la voie ferrée et de la rocade minière délimités au document graphique sont majoritairement inconstructibles à l'exception de constructions pour les éléments techniques.



Zone UPR

### **Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique à l'exemple du chemin creux.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès,
- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera équivalent ou supérieur à celui supprimé, devra être plantée au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au document graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

### **Arbres remarquables à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### **Les jardins partagés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les jardins partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres. Article UPR 6 – Stationnement

#### **6.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- Aux nouvelles constructions ;
- Aux changements de destination des constructions existantes ;
- Aux cas de reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique ;
- En cas de division de logements ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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 :

## Zone UPR

- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans dans un rayon de 300m.
- Soit à obtenir une concession ou à acquérir des places de stationnement dans un parc privé répondant aux mêmes conditions que l'alinéa précédent.

## 6.2. Modalités de calcul

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de  $m^2$  de surface de plancher réalisée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de  $100m^2$  de surface de plancher, pour une construction de  $150m^2$  de surface de plancher, le calcul par tranche réalisée impose la réalisation de 1 place de stationnement.

## 6.3. Conditions de réalisation

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

Sur l'unité foncière même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Pour les aires de stationnement, une surface minimum de  $12,5m^2$  par véhicule doit être prise en compte hors espace de manœuvre.

Les aires de stationnement doivent privilégier les matériaux perméables ainsi que des matériaux respectueux de l'environnement (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés...).

Des dérogations aux obligations de création de places de stationnement sont possibles et reprises dans le code de l'urbanisme. Conformément au code de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation fait application de l'une de ces dérogations, cette dernière devra être motivée.

## 6.4 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Surface de stationnement
<b>Habitation</b>	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dans le cas d'une construction comportant un ou deux logements</b>, au minimum 2 places de stationnement par logement avec une place de stationnement supplémentaire à partir de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.</li> <li>- <b>Dans le cas d'une construction comportant plus de deux logements</b>, au minimum 1 place de stationnement par logement avec une place de stationnement supplémentaire à partir de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.</li> </ul> <p>Exemple dans le cas d'un périmètre au-delà de 500m :</p> <p>De un à deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque celui-ci a une SdP égale à 90 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser.</li> <li>- lorsque celui-ci a une SdP égale à 120 m<sup>2</sup> : 3 places à réaliser.</li> <li>- lorsque celui-ci a une SdP est égale à 250 m<sup>2</sup> : 4 places à réaliser.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une construction comportant plus de deux logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les logements d'une SdP égale à 90m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser.</li> <li>- pour les logements d'une SdP égale à 120m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser.</li> <li>- pour les logements d'une SdP égale à 250m<sup>2</sup> : 3 places à réaliser.</li> </ul> <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques :</p>

## Zone UPR

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 place de stationnement par logement locatif avec prêt aidé, résidences universitaires, et établissement pour personnes âgées</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement.</li> </ul> <p>Il est à noter que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.</p>
<b>Bureaux</b>	<p>Par tranche de 50m<sup>2</sup> de SdP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement</li> </ul> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 20 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</li> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 90 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser</li> </ul>
<b>Commerces, activité de services</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Hébergement hôtelier ou touristique</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Constructions et installations nécessaires au service public</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins

En cas de travaux :

- Lorsqu'ils ont pour effet de diviser un immeuble en plusieurs logements, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.
- Lorsque les travaux ont pour objet une extension destinée à la création de logements, dans la mesure où les places de stationnement ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Zone UPR

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessus doit être arrondi à l'entier supérieur.

### 6.5. Les stationnements vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, dont les résidences étudiantes et le logement locatif social :

- une aire de stationnement vélos comprenant un emplacement vélo minimum par logement.

Pour les résidences-foyers personnes âgées :

- il conviendra de prévoir un nombre d'emplacements vélos suffisant en fonction des besoins.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les établissements scolaires et universitaires :

- pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ;
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels, et autres établissements recevant du public (culturels, sportifs ou d'administration), et pour les constructions faisant l'objet de travaux :

- 1 place de stationnement deux roues non motorisés pour 4 places de stationnement automobile.

Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## Section 3 : Equipement et réseaux

### *Article UPR 7 - Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

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.

##### **Voie**

Toutes les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Etre 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 ménagères, 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 voie qui les dessert.

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques ou privées existantes.

Toute nouvelle voie 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 voies d'accès privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements, hors accès et zone de manœuvre.

## Zone UPR

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 et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

## **7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage.

Pour les constructions de plus de 20 logements, un local offrant la possibilité de stockage des points d'apport volontaire nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers (emballages ménagers recyclables, verre) et aux ordures ménagères résiduelles ; et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

## **Article UPR 8 - Desserte par les réseaux**

### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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.

### **8.2. Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle. Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans les secteurs soumis à des remontées de nappes sub-affleurantes, l'infiltration susceptible d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère est interdite.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.



Zone UPR

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

### **8.3. Assainissement**

#### **8.3.1 Eaux usées domestiques**

##### **Constructions et installations raccordables au réseau d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif pourvues d'un réseau en fonction, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

##### **Constructions et installations non raccordables au réseau d'assainissement collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### **8.3.2 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

### **8.4. Réseau de chaleur**

Le raccordement au réseau de chaleur existant non saturé est privilégié.

Zone UPR

## **8.5. Electricité et téléphone**

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

## Zone UE



*Les éléments qui suivent constituent des éléments de contexte et non réglementaire :*

*Cette zone (zone urbaine d'équipement) est réservée à l'accueil des équipements de la commune et leurs annexes.*

*Elle comprend plusieurs équipements :*

- le collège Jean Zay
- le lycée Auguste Behal
- l'institut universitaire technologique
- l'hôpital

## Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### Destinations et sous-destinations :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles

## Zone UE

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Tout usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations qui ne sont pas interdits à l'article 1.1 ou soumis à condition à l'article 1.2 sont autorisés.

### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les entrepôts de plus de 300 m<sup>2</sup> ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Lorsqu'ils constituent un habitat permanent : les campings, caravanings, dépôts de caravanes, mobiles homes et caravanes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

Zone UE

## 1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives....) ;
- Les entrepôts de moins de 300m<sup>2</sup> se rattachant directement à l'activité présente sur le site ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants 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 groupes de garages individuels, sous la double réserve que l'opération aménageant le groupe de garage ne réalise qu'un seul accès à la voie publique et ne présente pas plus que deux boxes en front de rue ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
- Les batteries de garage présentant plus de deux boxes en front de rue lorsque le garage est déjà intégré à la construction

### *Article UE 2 : Mixité fonctionnelle*

Sans objet



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

- Soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
- Soit, s'il n'existe ni alignement de fait, ni implantation dominante des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées entre 0 et 10m à partir de l'alignement de la voie.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le gabarit de la construction et l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Pour permettre d'harmoniser l'implantation des constructions, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée seraient édifiées à l'alignement ou en retrait, l'implantation en tout ou partie pourra être autorisée à l'identique de celle des constructions voisines.

##### Cas des annexes

Les constructions annexes (garage, abris de jardin, etc.) devront observer un recul par rapport aux voies au moins égal à celui de la construction principale.

##### Dispositions particulières

Lorsque que le projet prévoit des éléments en surplomb du domaine public, ceux-ci devront être conformes au règlement de voirie en vigueur et feront l'objet d'une autorisation distincte.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

Zone UE

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

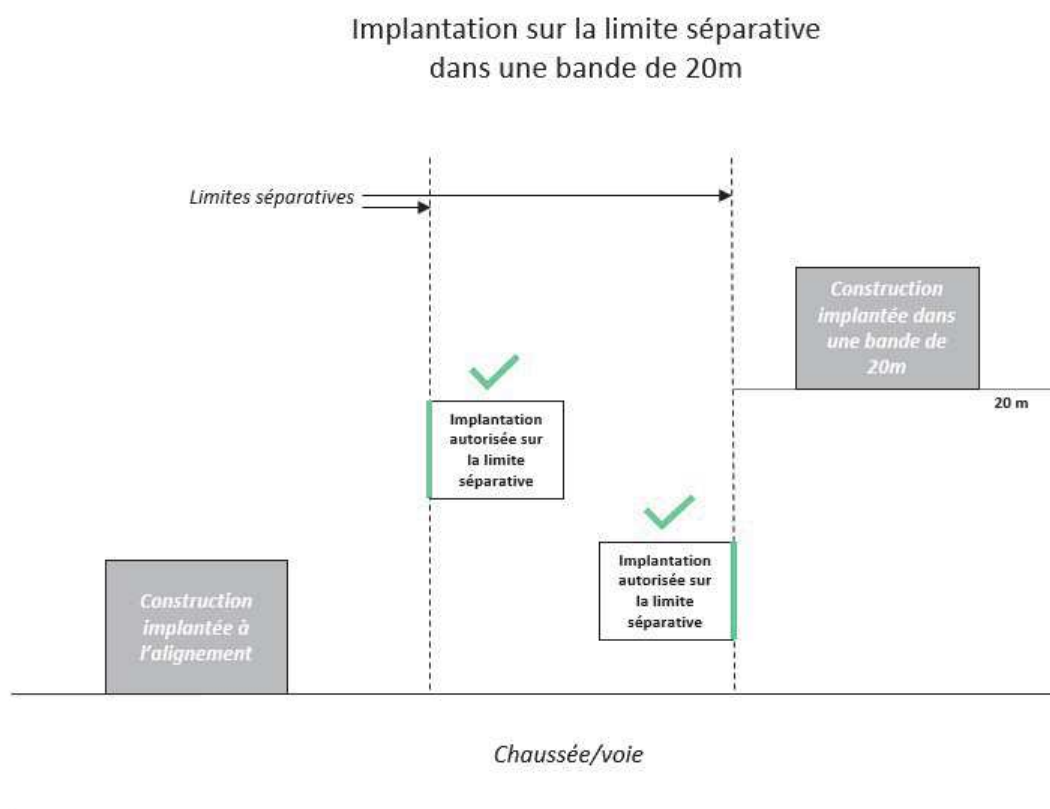
#### Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives,
- Soit avec une marge d'isolement, celle-ci, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **Dans le cas d'une implantation sur les limites séparatives :**

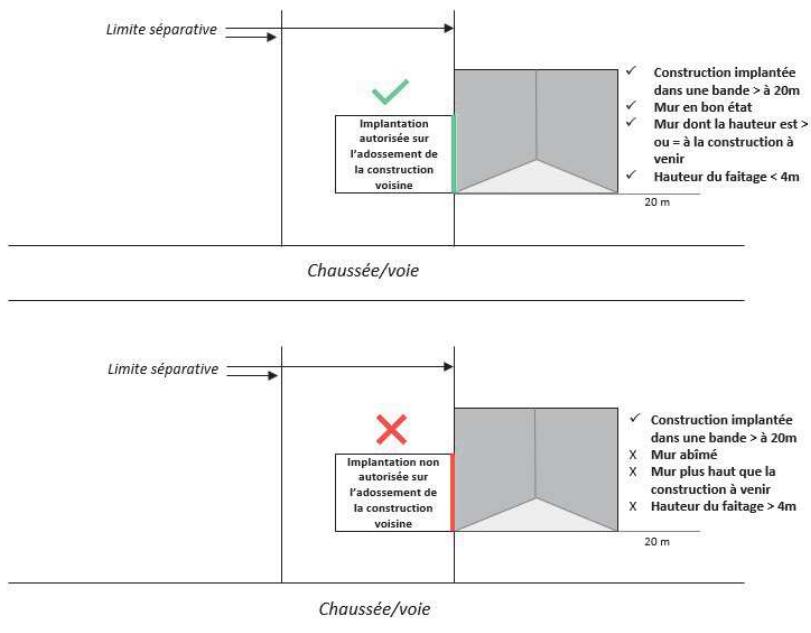
Lorsque la construction est implantée à l'alignement de la voie ou dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé l'implantation des constructions peut se faire le long des limites séparatives.



Lorsque la construction est implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie ou de l'alignement imposé, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que dans les cas suivants :

- Soit s'il existe une construction implantée sur la limite séparative dont le mur en bon état est d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
- Soit si la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres (comptés à partir du terrain naturel) ;
- S'il y a une instauration d'une servitude de cour commune.

Implantation sur la limite séparative  
au-delà de 20m

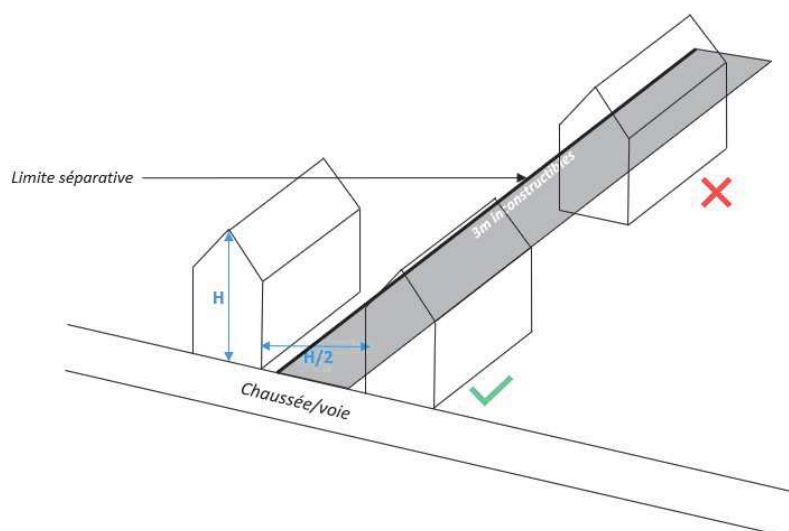


Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur\* (H) (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction 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 pourra être inférieure à 3m.

\*La hauteur s'entend à partir du terrain naturel.

Implantation en retrait de la limite séparative

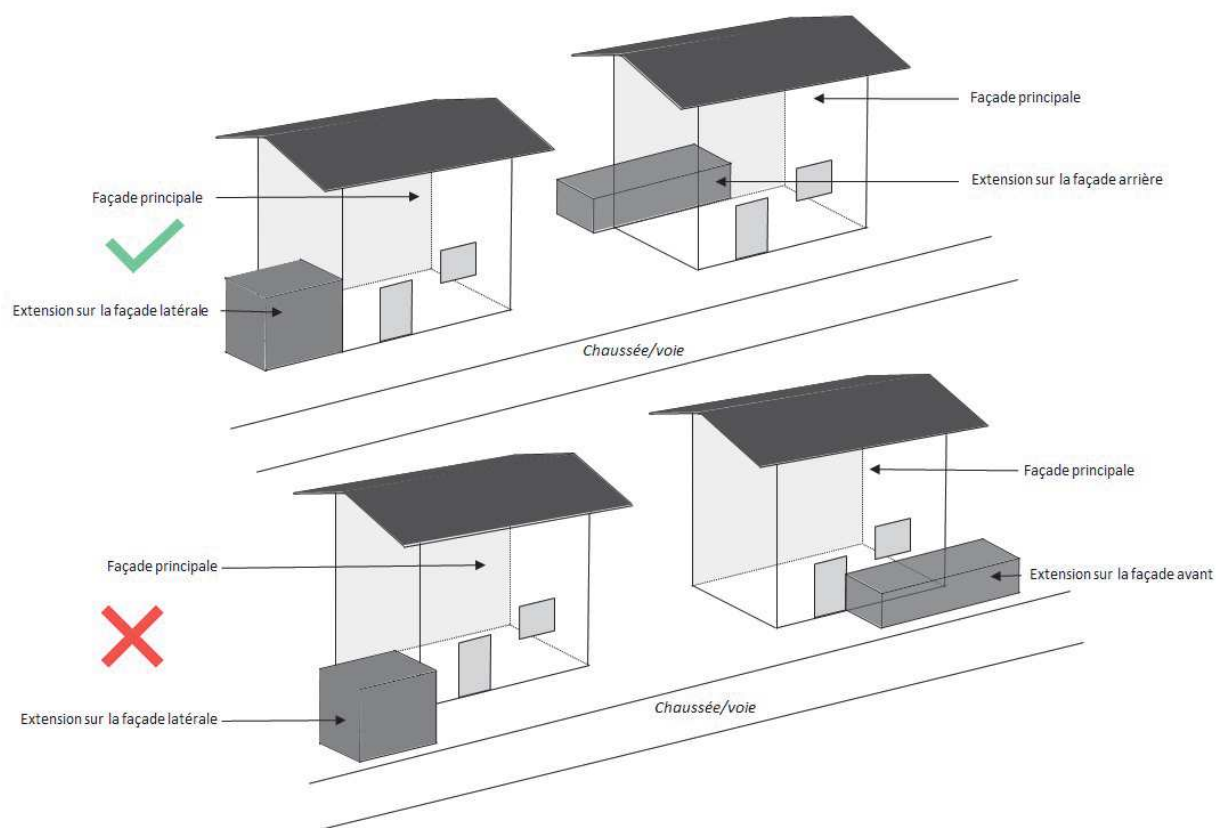


H : hauteur de la construction  
H/2 : hauteur de la construction divisée par deux

Zone UE

**Implantation des extensions de constructions existantes :**

Les extensions doivent s'implanter en façade arrière et/ou en façade latérale, sans dépasser, dans ce cas, la limite de la façade avant de la construction principale. Toutefois, à titre dérogatoire, lorsqu'une construction est implantée en fond de parcelle et qu'aucune autre solution n'est possible, l'extension en façade avant pourra être autorisée, sous réserve d'un projet architectural qualitatif et de sa bonne intégration dans l'espace urbain environnant.

**Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

**3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété****Dispositions générales**

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante sera aménagée 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 pas être inférieure à 4 mètres.

## Zone UE

Pour les constructions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

### **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;

### **3.4. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **3.5. Hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres.

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les hauteurs, et dans le cas où les constructions voisines existantes de la construction projetée ne respectent pas la règle principale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale différente. Cette hauteur maximale pourra être établie à partir du front bâti existant.

#### **Dispositions particulières :**

Dans le cas d'un traitement architectural particulier, des décrochés ponctuels seront permis la moyenne des hauteurs devra atteindre au maximum 18 mètres.

La hauteur maximale est limitée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes.
- À la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées pour les extensions.

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc. d'une hauteur inférieure à 2m).

Zone UE

## *Article UE 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures**

#### **Dispositions générales applicables au patrimoine existant et aux nouvelles constructions :**

##### **Intégration des constructions**

L'aspect des constructions devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Dans le cas d'une dent creuse, le raccordement aux édifices voisins devra obligatoirement s'effectuer sur l'une des deux constructions.

Les projets d'extension devront tenir compte de l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence sous réserve de proposer un projet architectural de qualité.

**Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue**, il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines.

**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.

##### **Volumétrie**

La volumétrie de la construction ou de l'ensemble des constructions existantes sera privilégiée afin que soit pérennisée, selon le cas, une organisation remarquable du bâti sur un terrain, une séquence homogène en bordure de voie ou une singularité intéressante dans le paysage urbain.

##### **Les ouvertures**

Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine. Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées dans le cadre d'un programme architectural significatif qui ne porte pas atteinte à l'aspect de l'immeuble. De même, des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les constructions respecteront et pourront mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, les baies en façade, les menuiseries extérieures, ou mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.

Zone UE

### Les menuiseries

L'autorité compétente pourra prescrire, lors de travaux, la préservation ou la restauration des menuiseries dans un souci de préservation des qualités architecturales.

En cas de pose ou de remplacement de volets roulants, il conviendra de privilégier un coffrage non visible depuis l'espace public, notamment en l'intégrant à l'intérieur de la construction ou par la pose de lambrequins.

### Câbles et canalisations

Aucune canalisation ne doit être apparente en façade. Cependant, sont autorisées les descentes d'eau pluviale qui doivent être traitées en harmonie avec la façade dans laquelle elles s'intègrent.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.

Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (au-dessous d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

### Les matériaux

Les constructions dont la composition repose sur l'aspect de la brique apparente doivent maintenir cet aspect. Toutefois, lorsqu'une ou plusieurs façades ne sont pas visibles depuis l'espace public (sans considération de la végétation), ces dernières pourront être recouvertes dans le cadre d'un dispositif d'isolation thermique par l'extérieur, sans pour autant retirer à la construction sa cohérence architecturale et sa pleine intégration dans l'environnement. Enfin, dans le cas où les joints de la construction existante étaient apparents, il conviendra de maintenir l'aspect des joints.

Lors de travaux de façade, les joints devront être fins et ne pas déborder sur la brique.

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures... doivent rester apparentes.

En cas de nécessité de réaliser des fixations par scellements, ces derniers devront être effectués au niveau des joints, et dans tous les cas hors des parties décoratives (sculptures, moulures...).

### Les matériaux en façade

**Les enduits et les peintures :** La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble. Les enduits à grains fins de finition lisse seront privilégiés.

**Les matériaux en façade :** Est interdit sur toutes les façades de la construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaings,...) ainsi que les matériaux de type tôle ou similaires. Les bardages, ainsi que les plaquettes murales pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural harmonieux et qualitatif et ne portant pas atteinte au paysage environnant.

Dans le cas d'un élément de façade abimé (brique par exemple), la réhabilitation avec un traitement qualitatif est permise.



## Zone UE

Dans le cas d'une surélévation de la construction, les façades de la surélévation devront être traitées en cohérence avec l'ensemble de la construction sans toutefois nécessairement conduire à uniformiser le traitement des façades. Leur mise en valeur pourra être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs (modénatures, bow-windows...), d'accessoires ou de décors anciens. L'harmonie de la façade peut être recherchée par les garde-corps, menuiseries, volets, persiennes...

### Toiture

Les couvertures doivent tenir compte de l'existant et être homogènes avec celles de constructions environnantes.

Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels que les tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles de plastiques, etc.) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public.

### Éléments de modénatures et de décors

A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs...) seront soigneusement conservés et restaurés. Pour toute orientation, le cahier des recommandations architecturales, urbaines et paysagères est consultable en annexe du PLU.

### Couleurs

Un traitement différencié entre les façades et les châssis par la couleur sera privilégié. La couleur des châssis sera plus claire que la couleur de la façade.

### Éléments techniques

Les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords.

Les éléments techniques installés en toiture, hors dispositifs d'énergie renouvelable, devront être invisibles 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.

**Les antennes paraboliques** ne sont autorisées qu'en toiture, regroupées et invisibles depuis l'espace public. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

Doivent être invisibles depuis l'espace public tous les dispositifs techniques, notamment les dispositifs de pompe à chaleur, ventouses de chauffage, climatiseurs, etc...

**Les barbelés, tessons de bouteilles utilisés comme moyen de défense** et dispositifs similaires sont interdits. Les dispositifs anti-intrusion peuvent être autorisés en fonction de l'activité prévue sur le terrain.

Zone UE

## Clôture

### Dispositions générales :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent l'unité foncière et s'insérer dans le respect de la séquence urbaine qu'elles intègrent.

Toute suppression de clôture végétale sur rue et sur jardin est interdite. Si pour des raisons phytosanitaires, tout ou partie de la clôture doit être arrachée, elle doit être restaurée dans le style de la clôture d'origine en front à rue comme en limite séparative.

Toute modification devra autant que possible respecter la nature des clôtures de la rue.

### **Clôtures en front à rue :**

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 les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 1,5 mètre. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres. Lorsque sont érigées des pilastres, ceux-ci ne peuvent excéder la hauteur de la clôture, soit 1,5 mètre.

Cependant, la hauteur maximale du portail pourra être supérieure à celle de la clôture, dans la limite de 50 centimètres.

### **Clôtures sur les limites séparatives de propriété (latérales et fond de parcelles) :**

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 les deux cas la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

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 pleine.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres.

Zone UE

### **Dispositions particulières :**

Une hauteur supérieure à celle admise, ainsi que des clôtures pleines (mur enduit, mur en pierre, claustra, lamelles collées par exemple) pourront être autorisées pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Dans le cas d'une prolongation d'une clôture déjà existante, celle-ci pourra reprendre les mêmes caractéristiques que la clôture déjà en place, tout en s'intégrant dans le respect de la séquence urbaine qu'elle intègre.

### **Dispositions applicables aux devantures commerciales, artisanat et services :**

D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.

**En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux**, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.

**La devanture d'un local commercial** devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.

**L'agencement des devantures** doit respecter les rythmes de percements des constructions dans lesquelles ils s'insèrent : les dimensions peuvent varier, mais les proportions doivent être déterminées pour éviter les effets d'éventrement.

**En cas de restauration de magasin**, il conviendra de tenir compte des structures disparues et il conviendra de respecter les proportions d'origine.

**Stores, bannes** doivent s'inscrire dans la largeur des baies et en respecter les formes. L'installation de stores, bannes ou tout autre dispositif similaire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement de voirie.

**Bannes et accessoires** doivent respecter, dans leur implantation, le rythme parcellaire et celui des percements de l'étage de la construction.

**La protection des devantures** sera assurée par des grilles ou rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

**Les dispositifs d'enseignes** doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte afin de vérifier leur conformité au règlement local de publicité.

## **4.2. Performances énergétiques**

### **4.3.1 Dispositifs d'isolation extérieur**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la

## Zone UE

demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie et des dispositions de l'article UE 3.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, ou de son repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra interdire l'isolation par l'extérieur.

#### 4.3.2 Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils sont installés, et ne pas dépasser 2m par rapport à la hauteur maximale fixée à l'article 3.5.

### 4.3. Performance environnementale globale

#### 4.3.1 Fonctionnalité des toitures terrasses

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes ou tout autre dispositif permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### 4.3.2 Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doit être favorisée. De plus, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

#### 4.3.3 Choix des matériaux

Dans le cadre des nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est à privilégier.

#### 4.3.4 Les risques et nuisances

##### **Avertissement**

*Cette section fait mention à plusieurs plans qui figurent en annexe au présent PLU. Un plan des « Risques et nuisances » annexé représente les principaux secteurs de risques et de nuisances identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Pas-de-Calais dont elle ne garantit pas l'exactitude, la mise à jour, l'intégralité et l'exhaustivité des données. Ainsi, les cartes annexées issues de données de la DDTM ou de données terrain, serviront, dans les*

## Zone UE

***limites qui ont été citées ci-haut, à l'application de l'article R-111-2 dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et droit du sol.***

La zone fait également l'objet de ruissellement. Les axes de ruissellement naturels et anthropiques, ainsi que les zones de ruissellement, de production et d'accumulation des eaux pluviales sont cartographiés en annexe « inondations ruissellement ».

La zone présente des risques de mouvements de terrain dont les aléas (effondrement, affaissement, tassement, glissement superficiel/profond...) sont cartographiés en annexe « mouvements de terrain – mines » du PLU.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein de l'annexe « Risques et nuisances », 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 sondage ou d'une étude géotechnique.

Il est signalé, par ailleurs, que cette zone peut être traversée par des sapes de guerre. La cartographie des aléas figure respectivement en annexe. Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts-de-France avant l'établissement des projets.

La cartographie « Risques et nuisances » mentionne également la présence de risques technologiques et éventuelles pollutions des sols à prendre en compte selon l'usage affecté aux nouvelles constructions.

Les axes terrestres bruyants figurent en annexe du plan « Risques et nuisances » :

- 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 et la RD943 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.

Certains terrains de la zone UE 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 mais aussi à la protection des installations sportives et des lignes haute tension.

Zone UE

## *Article UE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

### **5.1. Coefficient de biotope par surface**

En zone UE, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10 % en espaces verts de pleine terre ;
- 5 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

### **5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **5.3. Espaces protégés**

#### **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## Zone UE

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.

### **Espaces Verts Boisés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts boisés désignées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérées doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

### **Espaces Verts Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Espaces Urbains Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces urbains paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 20% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

### **Corridors d'infrastructures à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des caractéristiques paysagères et continuités écologiques linéaires à proximité du talus de la voie ferrée et de la rocade minière délimités au document graphique sont majoritairement inconstructibles à l'exception de constructions pour les éléments techniques.



Zone UE

### **Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique à l'exemple du chemin creux.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès,
- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera équivalent ou supérieur à celui supprimé, devra être plantée au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au document graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

### **Arbres remarquables à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### **Les jardins partagés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les jardins partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

## Article UE 6 – Stationnement

### 6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- Aux nouvelles constructions ;
- Aux changements de destination des constructions existantes ;
- Aux cas de reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique ;
- En cas de division de logements ;

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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 obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans dans un rayon de 300m.
- Soit à obtenir une concession ou à acquérir des places de stationnement dans un parc privé répondant aux mêmes conditions que l'alinéa précédent.

### 6.2. Modalités de calcul

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, le calcul par tranche réalisée impose la réalisation de 1 place de stationnement.

### 6.3. Conditions de réalisation

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

Sur l'unité foncière même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Pour les aires de stationnement, une surface minimum de 12,5m<sup>2</sup> par véhicule doit être prise en compte hors espace de manœuvre.

## Zone UE

Les aires de stationnement doivent privilégier les matériaux perméables ainsi que des matériaux respectueux de l'environnement (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés...).

Des dérogations aux obligations de création de places de stationnement sont possibles et reprises dans le code de l'urbanisme. Conformément au code de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation fait application de l'une de ces dérogations, cette dernière devra être motivée.

Zone UE

## 6.4. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Surface de stationnement
<b>Habitation</b>	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum par logement avec 1 place de stationnement supplémentaire à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée.</li> </ul> <p>Exemple dans le cas d'un périmètre au-delà de 500m :</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 90 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 120 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser</p> <p>Pour une construction à destination d'habitation dont la SdP est égale à 250 m<sup>2</sup> : 3 places à réaliser</p> <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (BHNS), repris sur le plan des prescriptions graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 place de stationnement par logement locatif avec prêt aidé, résidences universitaires, et établissement pour personnes âgées</li> </ul> <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par logement</li> </ul> <p>Il est à noter que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, trois</p>

## Zone UE

	places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.
<b>Bureaux</b>	<p>Par tranche de 50m<sup>2</sup> de SDP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement</li> </ul> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 20 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</li> <li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 90 m<sup>2</sup> : 2 places à réaliser</li> </ul>
<b>Commerces, activité de services</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Hébergement hôtelier ou touristique</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Constructions et installations nécessaires au service public</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins

En cas de travaux :

- Lorsqu'ils ont pour effet de diviser un immeuble en plusieurs logements, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.
- Lorsque les travaux ont pour objet une extension destinée à la création de logements, dans la mesure où les places de stationnement ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessus doit être arrondi à l'entier supérieur.

Zone UE

## 6.5. Les stationnements vélos

Pour les constructions à usage d'habitation, dont les résidences étudiantes et le logement locatif social :

- une aire de stationnement vélos comprenant un emplacement vélo minimum par logement.

Pour les résidences-foyers personnes âgées :

- il conviendra de prévoir un nombre d'emplacements vélos suffisant en fonction des besoins.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les établissements scolaires et universitaires :

- pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ;
- pour les collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ;
- pour les établissements d'enseignement supérieur : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels, et autres établissements recevant du public (culturels, sportifs ou d'administration), et pour les constructions faisant l'objet de travaux :

- une aire de stationnement de vélos correspondant aux nouveaux besoins.

Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

## Section 3 : Equipement et réseaux

### *Article UE 7 - Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

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.

##### **Voie**

Toutes les voies, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- Etre 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 ménagères, 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 voie qui les dessert.

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.

Toute nouvelle voie 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 voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 5 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements, hors accès et zone de manœuvre.



## Zone UE

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 et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

## **7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage.

Pour les constructions de plus de 20 logements, un local offrant la possibilité de stockage des points d'apport volontaire nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers (emballages ménagers recyclables, verre) et aux ordures ménagères résiduelles ; et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

## **Article UE 8 - Desserte par les réseaux**

### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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.

### **8.2. Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle. Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans les secteurs soumis aléas de remontées de nappes sub-affleurantes, l'infiltration susceptible d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère est interdite.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Zone UE

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

## **8.3. Assainissement**

### **8.3.1 Eaux usées domestiques**

#### **Constructions et installations raccordables au réseau d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif pourvues d'un réseau en fonction, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

#### **Constructions et installations non raccordables au réseau d'assainissement collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### **8.3.2 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

## **8.4. Réseau de chaleur**

Le raccordement au réseau de chaleur existant non saturé est privilégié.

Zone UE

### **8.5. Electricité et téléphone**

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

## Zone UI



*Les éléments qui suivent constituent des éléments de contexte et non réglementaire :*

*Cette zone (zone urbaine d'activité industrielle) est une zone urbaine de commerces et d'activités.*

*Elle est composée de plusieurs zones d'activités :*

- certaines regroupent des établissements dont la présence est admissible à l'intérieur des quartiers d'habitation,*
- d'autres dont la vocation artisanale et industrielle est maintenue, privilégiée et renforcée.*

## Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article UI 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### Destinations et sous-destinations :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles

## Zone UI

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt



Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Tout usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations qui ne sont pas interdits à l'article 1.1 ou soumis à condition à l'article 1.2 sont autorisés.

### 1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation autre que celles autorisées sous conditions à l'article 1.2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements de sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Lorsqu'ils constituent un habitat permanent : les campings, caravanings, dépôts de caravanes, mobiles homes et caravanes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.



Zone UI

## **1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions**

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services ;
- 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 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 groupes de garages individuels, sous la double réserve que l'opération aménageant le groupe de garages ne réalise qu'un seul accès à la voie publique et ne présente pas plus de deux boxes en front à rue.

### ***Article UI 2 : Mixité fonctionnelle***

*Sans objet*

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### Dispositions générales

Toute construction doit s'implanter :

- Soit à l'alignement de fait, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti.
- Soit en recul, celui-ci étant de 5 mètres minimum à partir de l'alignement de la voie.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels et limités de la façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause le gabarit de la construction et l'aspect visuel de la continuité du bâti.

Pour permettre d'harmoniser l'implantation des constructions, dans le cas où les constructions voisines existantes sur l'unité foncière, ou mitoyennes de la construction projetée seraient édifiées à l'alignement ou en retrait, l'implantation en tout ou partie pourra être autorisée à l'identique de celle des constructions voisines.

##### **Implantation par rapport à l'emprise de l'autoroute :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'emprise de l'autoroute.

##### **Cas des annexes :**

Les constructions annexes (garage, abris de jardin, etc.) devront observer un recul par rapport aux voies au moins égal à celui de la construction principale.

##### Dispositions particulières

Lorsque que le projet prévoit des éléments en surplomb du domaine public, ceux-ci devront être conformes au règlement de voirie en vigueur et feront l'objet d'une autorisation distincte.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

Zone UI

### 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

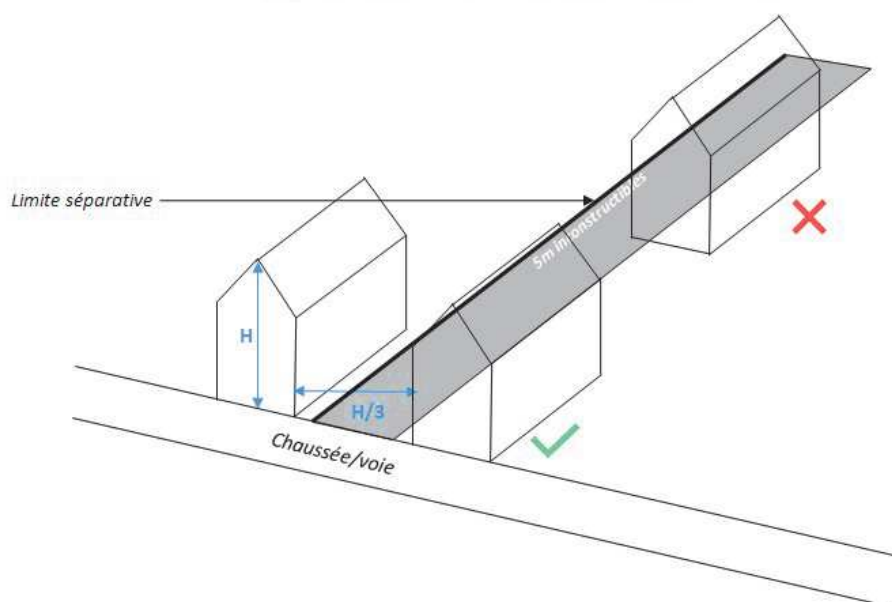
#### Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Néanmoins, lorsqu'une façade de la construction existante est déjà implantée sur une limite séparative, l'extension de celle-ci pourra s'effectuer dans le prolongement de ladite limite ; pour les autres façades n'étant pas implantées sur les limites séparatives, la règle générale s'applique.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) de la construction doit être telle que la différence entre la hauteur\* (H) (tous les points hauts de la construction projetée) et le point bas de la construction 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 pourra être inférieure à 5m.

\*La hauteur s'entend à partir du terrain naturel.

Implantation en retrait de la limite séparative



H : hauteur de la construction

H/3 : hauteur de la construction divisée par trois

#### Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

Zone UI

### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### **Dispositions générales**

Entre deux constructions non contiguës, une distance suffisante sera aménagée 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 pas être inférieure à 4 mètres.

Pour les constructions d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>, cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

#### **Dispositions particulières :**

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique (..) ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain.

### **3.4. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles.

### **3.5. Hauteur des constructions**

#### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres

Toutefois, pour permettre d'harmoniser les hauteurs, et dans le cas où les constructions voisines existantes de la construction projetée ne respectent pas la règle principale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale différente. Cette hauteur maximale pourra être établie à partir du front bâti existant.

#### **Dispositions particulières :**

Des hauteurs différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ;
- Pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- Pour l'intégration de dispositifs techniques (antennes, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, accès terrasses, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie, etc. d'une hauteur inférieure ou égale à 2m).

Zone UI

## Article UI 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

#### Dispositions générales applicables au patrimoine existant et aux nouvelles constructions :

##### **Intégration des constructions**

L'aspect des constructions devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.

Dans le cas d'une dent creuse, le raccordement aux édifices voisins devra obligatoirement s'effectuer sur l'une des deux constructions.

Les projets d'extension devront tenir compte de l'édifice existant, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence sous réserve de proposer un projet architectural de qualité.

**Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faitage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue**, il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines.

**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.

**Les antennes paraboliques** ne sont autorisées qu'en toiture, regroupées et invisibles depuis l'espace public. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.

Doivent être invisibles depuis l'espace public tous les dispositifs techniques, notamment les dispositifs de pompe à chaleur, ventouses de chauffage, climatiseurs, etc...

**Les barbelés, tessons de bouteilles utilisés comme moyen de défense** et dispositifs similaires visibles depuis l'espace public sont interdits, sauf s'ils sont justifiés pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation du terrain.

##### **Clôture**

#### Dispositions générales :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les clôtures doivent se rattacher à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent l'unité foncière et s'insérer dans le respect de la séquence urbaine qu'elles intègrent.

## Zone UI

Toute suppression de clôture végétale sur rue et sur jardin est interdite. Si pour des raisons phytosanitaires, tout ou partie de la clôture doit être arrachée, elle doit être restaurée dans le style de la clôture d'origine en front à rue comme en limite séparative.

Toute modification devra autant que possible respecter la nature des clôtures de la rue.

### **Clôtures en front à rue :**

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 les deux cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 1,5 mètre. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres. Lorsque sont érigées des pilastres, ceux-ci ne peuvent excéder la hauteur de la clôture, soit 1,5 mètre.

Cependant, la hauteur maximale du portail pourra être supérieure à celle de la clôture, dans la limite de 50 centimètres.

### **Clôtures sur les limites séparatives de propriété (latérales et fond de parcelles) :**

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 les deux cas la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe du PLU pour masquer au mieux le dispositif de clôture à claire-voie.

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 pleine.

La hauteur maximale de la clôture (muret compris) ne peut excéder 2 mètres. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 50 centimètres.

### **Dispositions particulières :**

Une hauteur supérieure à celle admise, ainsi que des clôtures pleines (mur enduit, mur en pierre, claustra, lamelles collées par exemple) pourront être autorisées pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Dans le cas d'une prolongation d'une clôture déjà existante, celle-ci pourra reprendre les mêmes caractéristiques que la clôture déjà en place, tout en s'intégrant dans le respect de la séquence urbaine qu'elle intègre.

Zone UI

## 4.2. Performances énergétiques

### 4.2.1 Dispositifs d'isolation extérieur

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie et des dispositions de l'article 3 UI.

### 4.2.2 Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils sont installés, et ne pas dépasser 2m par rapport à la hauteur maximale fixée à l'article 3.5.

## 4.3. Performance environnementale globale

### 4.3.1 Fonctionnalité des toitures terrasses

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes ou tout autre dispositif permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

### 4.3.2 Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées. De plus, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

### 4.3.3 Choix des matériaux

Dans le cadre des nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### 4.3.4 Gestion du risque et des nuisances sur le territoire

#### **Avertissement**

*Cette section fait mention à plusieurs plans qui figurent en annexe au présent PLU. Un plan des « Risques et nuisances » annexé représente les principaux secteurs de risques et de nuisances identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Pas-de-Calais dont elle ne garantit pas l'exactitude, la mise à jour, l'intégralité et l'exhaustivité des données. Ainsi, les cartes annexées issues de données de la DDTM ou de données terrain, serviront, dans les limites qui ont été citées ci-haut, à l'application de l'article R-111-2 dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et droit du sol.*



## Zone UI

La zone fait l'objet de risques d'inondation par remontées de nappes qui figurent au plan des « Risques et nuisances ». Des prescriptions particulières (études de sols, sous-sols aménagés, dispositifs...) pourront être demandées au pétitionnaire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions. La zone fait également l'objet de ruissellement. Les axes de ruissellement naturels et anthropiques, ainsi que les zones de ruissellement, de production et d'accumulation des eaux pluviales sont cartographiés en annexe « inondations ruissellement ».

La zone présente des risques de mouvements de terrain dont les aléas (effondrement, affaissement, tassement, glissement superficiel/profond...) sont cartographiés en annexe « mouvements de terrain – mines » du PLU. Par ailleurs, le secteur affecté par un tassement différentiel des terrils 68 et 68A est cartographié en annexe.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein de l'annexe « Risques et nuisances », 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 sondage ou d'une étude géotechnique.

Dans cette zone, se trouvent d'anciens puits de mines localisés et aléas associés figurants aux plans des « Risques et nuisances », de « mouvements de terrain- mines » et des Informations et obligations diverses respectivement en annexe. Des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation ou d'utilisation des sols.

Il est signalé, par ailleurs, que cette zone peut être traversée par des sapes de guerre. La cartographie des aléas figure respectivement en annexe. Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts-de-France avant l'établissement des projets.

La cartographie « Risques et nuisances » mentionne également la présence de risques technologiques et éventuelles pollutions des sols à prendre en compte selon l'usage affecté aux nouvelles constructions.

Les axes terrestres bruyants figurent en annexe du plan « Risques et nuisances » :

- 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 300m de part et d'autre des autoroutes A211, A21 de catégorie 1 ou du domaine public ferroviaire S.N.C.F. à savoir la ligne Arras-Dunkerque de catégorie 1 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.
- 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 250m de part et d'autre de la RD47 de catégorie 2 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.
- 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 et de la D917 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.

## Zone UI

Par ailleurs, certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux lignes téléphoniques et télégraphiques nationales et régionales, aux liaisons hertziennes et protection contre les obstacles, à un centre radioélectrique et protection contre les perturbations électromagnétiques, aux lignes électriques haute tension, à la protection des installations sportives et aux protections des monuments historiques.

### *Article UI 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

#### **5.1. Coefficient de biotope par surface**

En zone UI, 25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 15 % en espaces verts de pleine terre ;
- 10 % en espaces verts complémentaires.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

#### **5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts, jardins d'agrément, et/ou jardin potager, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe. Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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'unité foncière.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

Zone UI

### 5.3. Espaces protégés

#### **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.

#### **Espaces Verts Boisés à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts boisés désignées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérées doivent être laissés libres de toute construction. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception des aménagements paysagers qualitatifs.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre de même qualité.

#### **Espaces Verts Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces verts paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Seules y sont autorisées les installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers...). Ces aménagements devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

#### **Espaces Urbains Paysagers à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces urbains paysagers figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 20% de leur superficie doit être aménagée en espaces de pleine-terre, libres ou plantés lors de leur requalification.

Tout abattage d'arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes), et compensé par la plantation d'un arbre.

Zone UI

### **Corridors d'infrastructures à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des caractéristiques paysagères et continuités écologiques linéaires à proximité du talus de la voie ferrée et de la rocade minière délimités au document graphique sont majoritairement inconstructibles à l'exception de constructions pour les éléments techniques.

### **Alignements d'arbres à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique à l'exemple du chemin creux.

Tout arrachage du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions :

- Création d'accès,
- Travaux d'intérêt général, notamment liés à la présence de réseaux ;
- Etat phytosanitaire dégradé du ou des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie dont le linéaire sera équivalent ou supérieur à celui supprimé, devra être plantée au sein du même alignement ou sur un autre alignement identifié au document graphique.

Des essences végétales locales et diversifiées seront privilégiées au sein d'un même linéaire.

### **Arbres remarquables à préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tout abattage d'arbres repérés au document graphique est interdit sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### **Les jardins partagés à préserver, a titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les jardins partagés figurant au document graphique doivent être maintenus en pleine terre. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 2,50 mètres.

## **Article UI 6 – Stationnement**

### **6.1. Modalités d'application des normes de stationnement**

Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :

- Aux nouvelles constructions ;
- Aux changements de destination des constructions existantes ;
- Aux cas de reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique ;
- En cas de division de logements ;

## Zone UI

Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

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 obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans dans un rayon de 300m.
- Soit à obtenir une concession ou à acquérir des places de stationnement dans un parc privé répondant aux mêmes conditions que l'alinéa précédent.

### 6.2. Modalités de calcul

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de  $m^2$  de surface de plancher réalisée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de  $100m^2$  de surface de plancher, pour une construction de  $150m^2$  de surface de plancher, le calcul par tranche réalisée impose la réalisation de 1 place de stationnement.

### 6.3. Conditions de réalisation

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

Sur l'unité foncière même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Pour les aires de stationnement, une surface minimum de  $12,5m^2$  par véhicule doit être prise en compte hors espace de manœuvre.

Les aires de stationnement doivent privilégier les matériaux perméables ainsi que des matériaux respectueux de l'environnement (gazon, dalles engazonnées ou pré-engazonnées, dalles alvéolaires, pavés...).

Des dérogations aux obligations de création de places de stationnement sont possibles et reprises dans le code de l'urbanisme. Conformément au code de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation fait application de l'une de ces dérogations, cette dernière devra être motivée

#### 6.4. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Surface de stationnement
Habitation	<u>Logement :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- 2 places pour les logements nécessaires (logement de fonction, concierge...)</li></ul>
Bureaux	Par tranche de 50m <sup>2</sup> de SDP : <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement</li></ul> Exemple : <ul style="list-style-type: none"><li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 20 m<sup>2</sup> : 0 place à réaliser</li><li>- Pour une construction à destination de bureaux dont la SdP est égale à 50 m<sup>2</sup> : 1 place à réaliser</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Prévoir des stationnements en fonction des besoins

## Zone UI

<b>Commerces, activité de services</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Hébergement hôtelier ou touristique</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins
<b>Constructions et installations nécessaires au service public</b>	Prévoir des stationnements en fonction des besoins

En cas de travaux :

- Lorsqu'ils ont pour effet de diviser un immeuble en plusieurs logements, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.
- Lorsque les travaux ont pour objet une extension destinée à la création de logements, dans la mesure où les places de stationnement ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du premier logement créé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessus doit être arrondi à l'entier supérieur.

## 6.5. Les stationnements vélos

Pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité :

- une aire de stationnement vélos comprenant un emplacement vélo par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, pour les commerces, restaurants, hôtels, et autres établissements recevant du public (équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration), pour les constructions faisant l'objet de travaux :

- une aire de stationnement de vélos correspondant aux nouveaux besoins.

Pour les constructions de logements, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.



## Section 3 : Equipement et réseaux

### *Article UI 7 - Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

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.

##### **Voie**

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- Etre 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 ménagères, 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 et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

Zone UI

## **7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Une aire de stockage des containers d'ordures ménagères devra figurer au plan masse des futurs projets pour s'intégrer, dans les meilleures conditions, au paysage.

Pour les constructions de plus de 20 logements, un local offrant la possibilité de stockage des points d'apport volontaire nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers (emballages ménagers recyclables, verre) et aux ordures ménagères résiduelles ; et accessible depuis la voie publique doit être prévu.

### *Article UI 8 - Desserte par les réseaux*

#### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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.

#### **8.2. Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle. Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans les secteurs soumis à des remontées de nappes sub-affleurantes, l'infiltration susceptible d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère est interdite.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté

Zone UI

du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

### **8.3. Assainissement**

#### **8.3.1 Eaux usées domestiques**

##### **Constructions et installations raccordables au réseau d'assainissement collectif**

Dans les zones d'assainissement collectif pourvues d'un réseau en fonction, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

##### **Constructions et installations non raccordables au réseau d'assainissement collectif**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### **8.3.2 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)**

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

### **8.4. Réseau de chaleur**

Le raccordement au réseau de chaleur existant non saturé est privilégié.

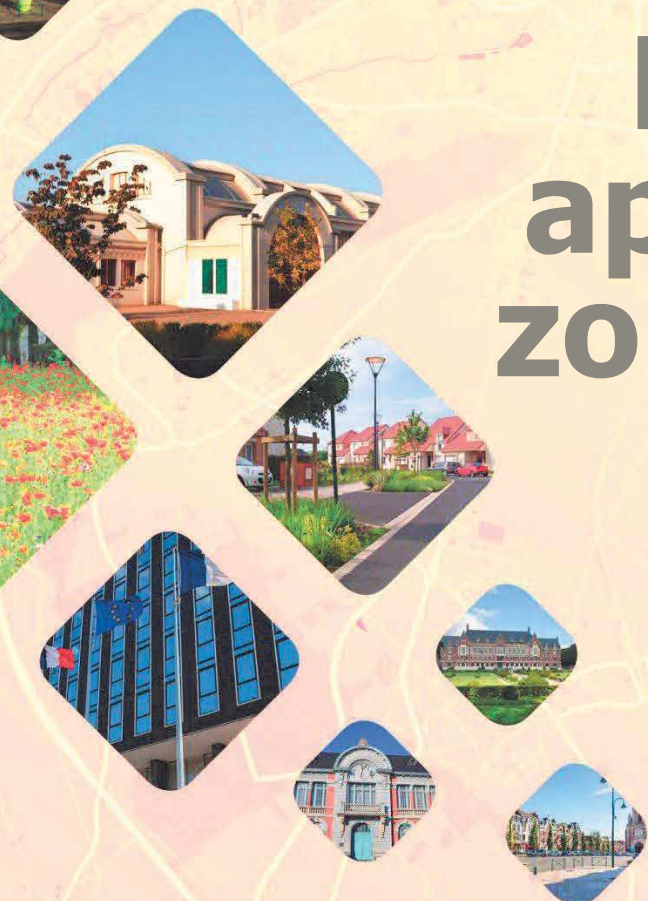
### **8.5. Electricité et téléphone**

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.



# 3

## Dispositions applicables aux zones naturelles



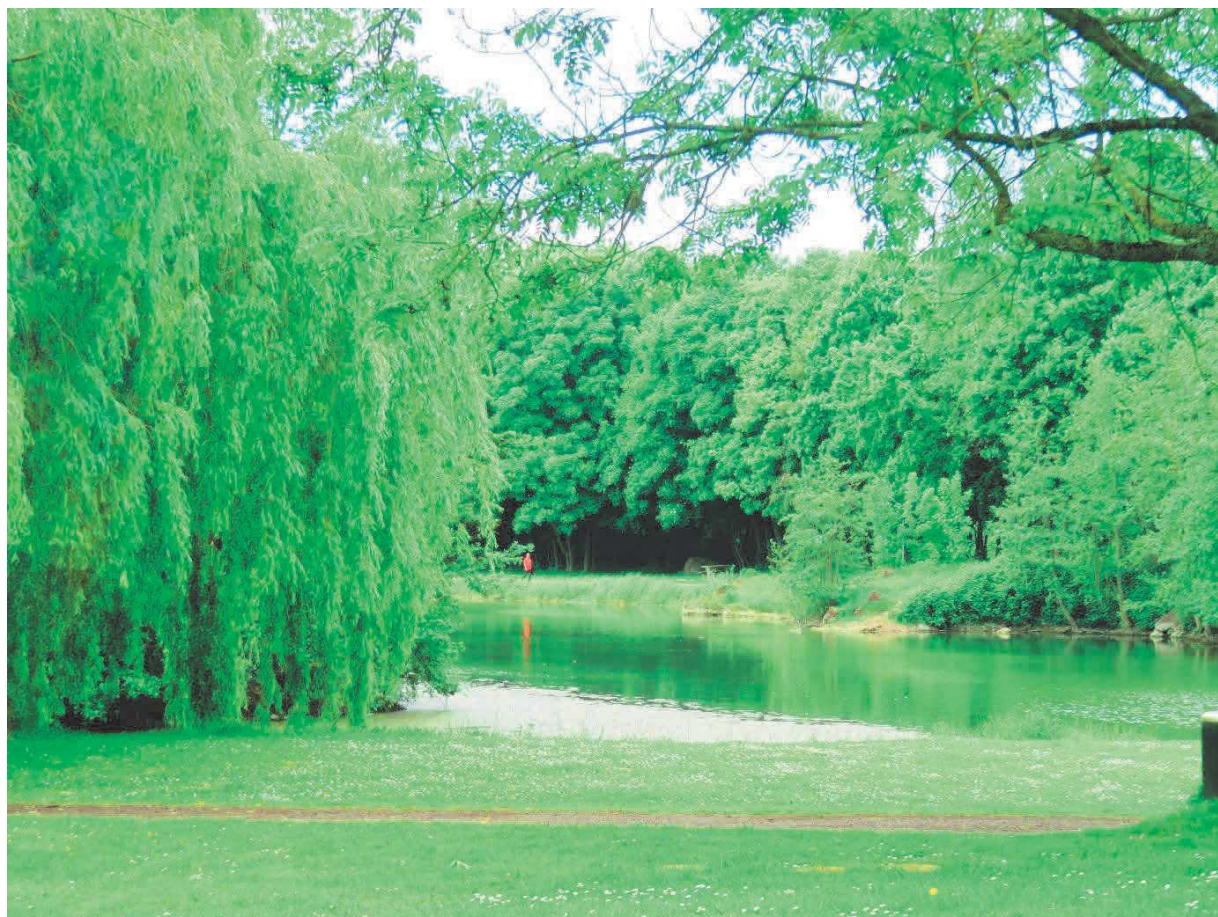


Zone N

## Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones naturelles

### Zone N

---



*La zone N (zone naturelle) correspond à des zones à dominante de milieux et paysages naturels à protéger pour des motifs écologiques et la qualité du cadre de vie lensois.*

## Section 1 : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

#### Destinations et sous-destinations :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destination. Les articles 1 et 2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de définir plus précisément ces destinations et sous destinations d'un point de vue du Code de l'Urbanisme.

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition

## Zone N

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de



## Zone N

Destinations	Sous-destinations	Définitions (décret du 10 novembre 2016)
		la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### 1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone N, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 de la présente zone sont interdites, y compris le changement de destination de toute construction vers de l'habitation.

Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs sont interdits.

### 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions de service public ou d'intérêt collectif liées à la valorisation paysagère, écologique, de loisirs (aires de jeux) de plein air, sous réserve du maintien de l'intérêt de la zone pour la faune et la flore locale ;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer ;
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.

## Zone N

- Les ouvrages et travaux liés aux réseaux (d'eau, d'assainissement, de distribution d'énergie...);
- Les constructions nécessaires à l'entretien ou au renforcement des infrastructures de télécommunication (antenne, etc.);
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ont un rapport direct avec les constructions ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ou de loisirs.

*Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale*

*Sans objet.*

Zone N

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions*

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées**

##### **Dispositions générales**

Les constructions, installations et aménagements admis peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres.

##### **Dispositions particulières**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes A211 et A21, en application des dispositions de la loi Barnier.

#### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone N, les installations et aménagements admis doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres depuis les limites séparatives.

##### **Implantation avec marge d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment 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.

#### **3.3. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.4. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.5. Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

## *Article N 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

### **4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures**

Les nouvelles constructions devront respecter le caractère naturel, l'intérêt des lieux, des sites et des paysages avoisinants.

Les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositif à claire-voie de type grillage, doublées d'une haie végétale.

### **4.2. Performances énergétiques**

#### **4.2.1 Dispositifs d'isolation extérieur**

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement d'une voie ou d'une emprise publique, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure pourra être autorisée sur le domaine public dans le cadre d'une autorisation distincte de celle de la demande de permis de construire, dans le respect du règlement de voirie et des dispositions de l'article 3 N.

Toutefois, dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, ou de son repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra interdire l'isolation par l'extérieur.

#### **4.2.2 Dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables**

Les dispositifs d'énergies renouvelables (type panneaux photovoltaïques ou production d'eau chaude solaire), devront s'intégrer esthétiquement à la toiture sur laquelle ils sont installés, et ne pas dépasser 2m par rapport à la hauteur maximale fixée à l'article 3.5.

### **4.3. Performance environnementale globale**

#### **4.3.1 Fonctionnalité des toitures terrasses**

En cas de constructions neuves avec toitures terrasses, les toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes ou tout autre dispositif permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- végétalisation dans un objectif écologique,
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

#### 4.3.2 Gestion de l'eau

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées. De plus, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

#### 4.3.3 Choix des matériaux

Dans le cadre des nouvelles constructions, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est à privilégier.

#### 4.3.4 Risques et nuisances

##### **Avertissement**

***Cette section fait mention à plusieurs plans qui figurent en annexe au présent PLU. Un plan des « Risques et nuisances » annexé représente les principaux secteurs de risques et de nuisances identifiés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) du Pas-de-Calais dont elle ne garantit pas l'exactitude, la mise à jour, l'intégralité et l'exhaustivité des données. Ainsi, les cartes annexées issues de données de la DDTM ou de données terrain, serviront, dans les limites qui ont été citées ci-haut, à l'application de l'article R-111-2 dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et droit du sol.***

La zone fait l'objet de risques d'inondation par remontées de nappes qui figurent au plan des « Risques et nuisances ». Des prescriptions particulières (études de sols, sous-sols aménagés, dispositifs...) pourront être demandées au pétitionnaire afin de favoriser la pérennité des nouvelles constructions. La zone fait également l'objet de ruissellement. Les axes de ruissellement naturels et anthropiques, ainsi que les zones de ruissellement, de production et d'accumulation des eaux pluviales sont cartographiés en annexe « inondations ruissellement ».

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile, figurant au sein de l'annexe « Risques et nuisances », 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 sondage ou d'une étude géotechnique.

Il est signalé, par ailleurs, que cette zone peut être traversée par des sapes de guerre. La cartographie des aléas figure respectivement en annexe. Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) des Hauts-de-France avant l'établissement des projets.

Les axes terrestres bruyants figurent en annexe du plan « Risques et nuisances » :

- 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 300m de part et d'autre des autoroutes A211 et A21 de catégorie 1 ou du domaine public ferroviaire S.N.C.F 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.

## **Article N 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **5.1. Coefficient de biotope**

80 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.  
90 % des espaces libres doivent être végétalisés.

### **5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres**

Les plantations existantes doivent être préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage en fonction des projets de valorisation paysagère, de loisirs ou sportive en plein air, tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager multi-strates : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivaces. Les essences locales et caduques seront préférées.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Dans le cas de projets liés à la pratique des loisirs de plein air, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique ;
- de l'ensoleillement ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

Les cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer doivent être traitée avec des matériaux perméables et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement d'infrastructures de communication.

### **Dispositions particulières concernant la Souchez**

L'imperméabilisation des abords du cours d'eau est interdite : une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

Les ripisylves (formations boisées présentes le long des cours d'eau) et abords des plans d'eau doivent être protégés.

Zone N

### 5.3. Espaces protégés

#### **Espaces Boisés Classés au titre de l'article L-113-2 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le cas échéant, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Les constructions légères (accès, réseaux, liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation, etc.) sont autorisées au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation existante.

#### **Article N 6 – Stationnement**

Les stationnements seront prévus en fonction des besoins.

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

L'intégration paysagère de ces aménagements devra être soignée et s'inscrire dans l'environnement paysager à proximité.

Pour le stationnement des vélos, il conviendra de prévoir des stationnements en fonction des besoins.



Zone N

## Section 3 : Equipement et réseaux

### *Article N 7 - Desserte par les voies publiques ou privées*

#### **7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**

##### **Accès**

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.

##### **Voie**

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir ;
- Etre 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 ménagères, 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.

Zone N

Les aires de stationnement et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

## **7.2. Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

### *Article N 8 - Desserte par les réseaux*

#### **8.1. Eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution 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.

#### **8.2. Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle. Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement par le biais de techniques alternatives horizontales telles que la tranchée d'infiltration. L'impact de ces infiltrations doit toutefois être examiné par les services techniques conseillers de l'autorité compétente. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans les secteurs soumis à des remontées de nappes sub-affleurantes, l'infiltration susceptible d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère est interdite.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement peut être autorisé après stockage temporaire des eaux en structure réservoir et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Le débit de fuite des eaux pluviales ne peut pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction.

Ces ouvrages de stockage-restitution doivent être étanchés en cas de remontée de nappe.

Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable et conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

Zone N

## 8.3. Assainissement

### 8.3.1 Eaux usées domestiques

#### Constructions et installations raccordables au réseau d'assainissement collectif

Dans les zones d'assainissement collectif pourvues d'un réseau en fonction, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

#### Constructions et installations non raccordables au réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement autonome adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

### 8.3.2 Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

## 8.4. Réseau de chaleur

Le raccordement au réseau de chaleur existant non saturé est privilégié.

## 8.5. Electricité et téléphone

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.