

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UJ

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales ; elle peut recevoir des activités réglementées.

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

Cette zone peut être traversée par des sapes de guerre.

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

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

Par ailleurs, certains terrains de cette zone sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques et aux liaisons hertziennes concernant la protection contre les obstacles.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles admises à l'article UJ-2.
- Les établissements à usage d'activités industrielles et artisanales comportant ou non des installations relevant de la législation sur les installations classées, sauf celles admises à l'article UJ-2.
- Les constructions à usage de bureaux, sauf celles admises à l'article UJ2.
- Les constructions et installations liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif autres que celles admises à l'article UJ-2
- Les aires de stockage et /ou de dépôts, sauf celles liées aux activités admises.
- L'ouverture et l'extension de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage,
- Le stationnement de caravanes, de camping-cars ou de mobiles homes ;
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques,
- Les batteries de garage.

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

- 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, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux,
- 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 les zones voisines notamment UB 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 des établissements à usage d'activités existants comportant ou non des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture, en fonction des critères précités.
- Les constructions à usage de bureaux sous réserve que ces bureaux soient directement liés aux activités admises.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec les destinations de la zone ou liés à sa bonne utilisation

Article UJ-3 : Accès et voirie.

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

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

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.

Voirie

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

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

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 6 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements.
- 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.
- Les « axes paysagers » figurant au document graphique intitulé « Plan du Patrimoine architectural et paysager et du maillage urbain » comporteront des plantations.

Article UJ-4 : La desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Zone desservie par un collecteur et une station d'épuration

Eaux usées et vannes

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

Eaux résiduaires industrielles

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

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

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

Zone non desservie par un collecteur et station d'épuration

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER.

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

Eaux pluviales

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

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

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

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4 000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau public, est limité à 10 litres par seconde et par hectare, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Cette valeur est ramenée à 2 litres par seconde par hectare pour les opérations soumises à la « Loi sur l'Eau » (opération de plus de 20 ha de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée).

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

Dans tous les cas, les techniques de traitement des eaux pluviales devront être conformes au cahier des charges de la Communauté d'Agglomération de LENS- LIEVIN compris dans le dossier « Annexes »

ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

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

LES RESEAUX ENERGETIQUES

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

Article UJ-5 : Superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être édifiées :

- avec un recul minimum de 40 mètres par rapport à l'axe des autoroutes A21 et A211,
- soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux autres voies.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

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

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

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

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $L = H/2$
- Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.

II. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONES.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10m par rapport aux limites de zones.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UJ-9 : Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règles.

Article UJ-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 18 mètres.

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

Article UJ-11 : Aspect extérieur et clôtures.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général

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

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

Dispositions générales applicables à la construction neuve et aux extensions.

- L'aspect des constructions neuves 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.

- 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.
- 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 archaïque ou 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.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage et appareils de ventilation doivent être invisibles depuis l'espace public.
- Les barbelés, tessons de bouteille 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 liés à la nature de l'occupation du terrain.

CLOTURES ET TRAITEMENT DES LIMITES

Dispositions générales :

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

1. Clôtures en front à rue

- a) Les clôtures sont obligatoirement constituées :
- soit d'un muret rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie,
 - soit d'un dispositif à claire-voie.

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

- b) La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètre. La hauteur maximale du muret ne peut excéder 0.5 mètre.

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

- a) Les clôtures sont obligatoirement constituées :
- soit d'un muret rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie,
 - soit d'un dispositif à claire-voie.

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

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

- c) La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur maximale du muret ne peut excéder 0.5 mètre

Dispositions particulières.

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

Article UJ-12 : Stationnement

Dispositions générales.

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

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

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

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

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

Lorsque les travaux ont pour effet de diviser un immeuble d'une surface de plus de 100 m² de SHON 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 troisième logement créé.

Lorsque les travaux ont pour objet une extension portant à plus de 100 m² la SHON totale de la construction existante 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 troisième logement créé.

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

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

Les espaces libres représentent au minimum 10% de la superficie du terrain.

Obligations de planter

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, 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.
- Dans les secteurs délimités au document graphique « Plan du patrimoine architectural et paysager et du maillage urbain », les espaces libres seront traités suivant les caractéristiques paysagères du secteur tels que définies dans ce document.

- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées en raison d'un arbre pour deux places. Les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les marges de recul par rapport aux limites de zones, par rapport aux voies et par rapport à l'emprise ferroviaire résultant de l'application de l'article 6 doivent être plantées d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes.
- Il est recommandé d'éviter la plantation de thuyas et de cyprès de Leyland.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.

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

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