

Règlement de Souchez



Rue Blériot
ELEU-DIT-LEAUWETTE CS 20061
62302 Lens Cedex
03.21.78.55.22

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date de :

Le Maire

5.0

— Novembre 2018 —

SOMMAIRE

Règlement de Souchez.....	1
SOMMAIRE.....	3
Le PLU : Où en est-on ?.....	5
Quelle phase du PLU ?.....	6
Notice.	7
Que détermine-le PLU ?	8
Comment utiliser le règlement ?.....	8
Principes schématiques des dispositions réglementaires	11
Dispositions générales.	12
Article 1 : Champ d'application du PLU.	13
Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	13
Article 3 : Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme.	16
Article 4 : Division du territoire en zones	17
Article 5 - Équipements publics ou d'intérêt collectif.....	19
Article 6 - Travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur.	19
Article 7 - Adaptations mineures	19
Article 8 - Permis de démolir	21
Article 9 - Droit de préemption urbain	21
Article 10 – Loi Barnier	21
Recommandations pour l'ensemble des zones	22
Recommandations	23
Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale mixte et d'habitat	25
Zones UA.....	27
Caractéristiques	27
Usage des sols et destinations des constructions.....	27
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Équipements et réseaux	35
Zones UB.....	38
Caractéristiques	38
Usage des sols et destinations des constructions.....	38
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Équipements et réseaux	48

Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'activité économique.	51
_ zone UI _	52
Caractéristiques	52
Usage des sols et destinations des constructions	52
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
Equipements et réseaux	58
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.	61
_ Zones 1AUe _	62
Caractéristiques	62
Usage des sols et destinations des constructions	63
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
Equipements et réseaux	68
_ Zones 2AUt _	71
Caractéristiques	71
Usage des sols et destinations des constructions	71
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
Equipements et réseaux	73
Dispositions applicables aux zones agricoles.	76
_ Zones A, Ac, Av et acv _	77
Caractéristiques	77
Usage des sols et destinations des constructions	77
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
Equipements et réseaux	84
Dispositions applicables aux zones naturelles.	87
Caractéristiques	88
Usage des sols et destinations des constructions	88
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
Equipements et réseaux	95
ANNEXES	98
LEXIQUE	99

Le PLU : Où en est-on ?

QUELLE PHASE DU PLU ?

Deuxième étape de la phase d'étude, le PADD fait suite au diagnostic territorial.



Notice.

QUE DETERMINE-LE PLU ?

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

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

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

COMMENT UTILISER LE REGLEMENT ?

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

- 1° Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres.
- 2° Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.

Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini en trois parties et par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

PARTIE 1 :

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.

Cette partie se compose des articles n°1, 2 et 3 :

- 1) Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.
- 2) Destinations et sous-destinations
- 3) Mixité fonctionnelle et sociale.

Cette partie permet notamment de fixer les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone telles que définies aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme :

« Les destinations de constructions sont :

1. Exploitation agricole et forestière ;
2. Habitation ;
3. Commerce et activités de service ;
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Article R151-27.

« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
3. Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4. Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5. Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

Article R151-28.

PARTIE 2 :

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Cette partie se compose des articles n°4, 5, 6 et 7 :

- 4) Volumétrie et implantation des constructions.
- 5) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- 6) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- 7) Le stationnement.

Elle traite :

- Les caractéristiques des terrains.
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- L'implantation par rapport aux limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- L'emprise au sol des constructions.
- La hauteur maximale des constructions.
- L'aspect extérieur des constructions.
- La gestion du stationnement.
- La réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
- Les obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

PARTIE 3 :

LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX.

Cette troisième et dernière partie traite au travers des articles n°8 et 9 de :

- 8) La desserte par les voies publiques et privées.
- 9) La desserte par les réseaux

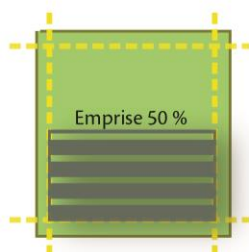
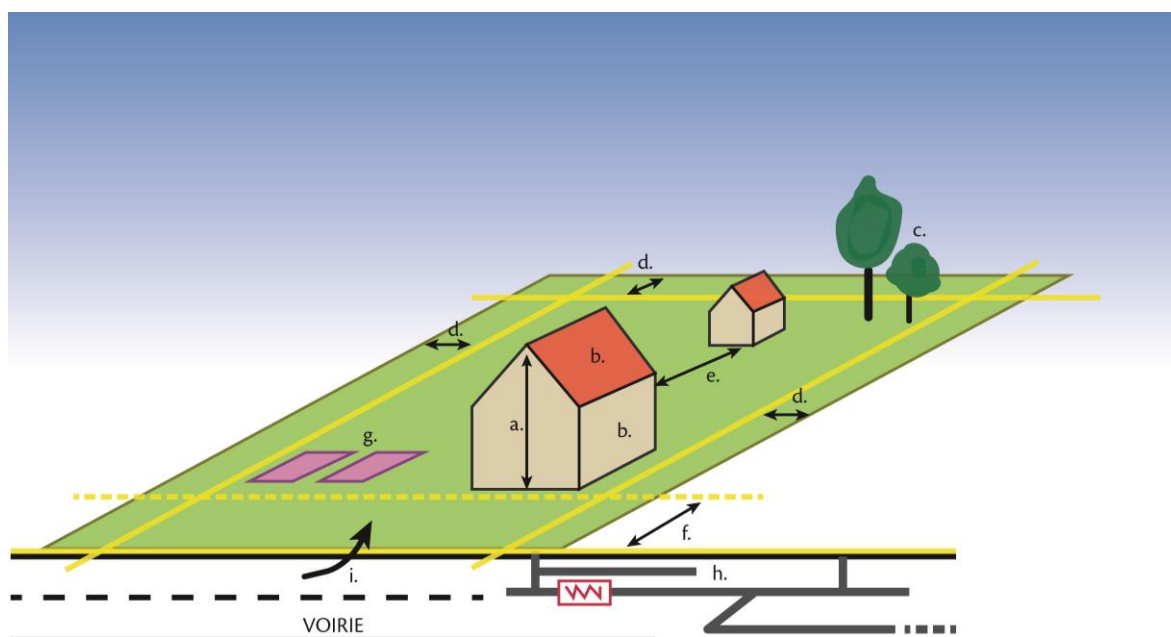
Elle aborde :

- Les accès et voiries.
- La desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, infrastructures et réseaux de communications électroniques, collecte des déchets).

3° Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



Article 4 - emprise au sol :
pourcentage maximum de la
surface du terrain qui pourra être
occupé par la construction

- a. Article 4 - hauteur bâtie.
- b. Article 5 - aspects extérieurs (façade, toiture).
- c. Article 6 - traitement environnemental et paysager.
- d. Article 4 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- e. Article 4 - implantation des constructions entre elles.
- f. Article 4 - implantation des constructions par rapport à la voirie.
- g. Article 7 - le stationnement.
- h. Article 9 - desserte par les réseaux.
- i. Article 8 - desserte par les voies publiques et privées.

Dispositions générales.

Ce règlement est établi conformément à l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un **rapport de présentation**, d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** relatives à certains secteurs, ainsi que des **annexes** prévues à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU.

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

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

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

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

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

Article R.111-26 : lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

- 1°) Le PLU doit être compatible avec le SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin.
- 2°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie.
- 3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- 4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.
- 5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13, relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

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

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et R421-23-2.

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

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **article L.424-1** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **article L.600-9** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- **articles L.424-1 et L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

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

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

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

Article L.151-30 et L.151-31 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.151-35 et L.151-36 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

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

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

- Habitations légères de loisirs : R.111-47 à R.111-50, R.111-32 à R.111-36, R.424-24 et R.114-1.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-32 à R.111-36 et R.111-51
- Caravanes : R.424-24, R.114-1, R.114-2, R.111-23.
- Camping : R.111-38, R.111-39, R.111-41, R.111-42, R.111-43, R.111-45.

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

Article L.111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.».

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 :

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

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

ARTICLE 3 : LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

3.1. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-9 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-9, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

L'article R.151-41 rappelle que pour le patrimoine bâti à protéger, identifié et localisé, « les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans l'annexe « Patrimoine local », ainsi que dans les articles relatifs aux destinations et sous-destinations de chaque règlement de zone.

Le règlement du PLU, précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré en encadrant :

- L'implantation des constructions par rapports aux voies,
- L'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives,
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- La hauteur des constructions,
- L'aspect extérieur des constructions.

3.2. Emplacement réservé.

L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur noir et répertorié par un numéro de référence (ER1).

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.151-17 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.152-2, L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

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

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

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

L'emplacement réservé porté par le présent projet de PLU porte sur la construction d'un équipement sportif, route de Carency. Il est au bénéfice de la commune et se situe au zonage 1AUe.

3.3. La prise en compte des risques naturels.

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

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

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

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

- **UA** : Il s'agit du centre le plus ancien du bourg affecté essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Des sièges d'exploitations agricoles y sont encore installés. La zone accueille également des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **UB** : Zone urbaine à densité faible à moyenne située en périphérie du centre et principalement occupée par des lotissements et habitations récentes. Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, activités de services et équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- **UBv** : L'aménagement des parcelles concernées constituent un enjeu de préservation des cônes de vue remarquables identifiés dans l'OAP thématique et au plan de zonage. Des règles particulières permettront d'assurer la préservation de ces vues.
- **UBt** : Cette zone accueille le Centre Guerre et Paix Lens 14-18 et les installations nécessaires à son fonctionnement. La zone est destinée à un usage touristique et de loisirs.

- **UI** : Zone urbaine d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services devant s'intégrer harmonieusement dans son environnement naturel et urbain.

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

- **2AUt** : Zone non équipée réservée au développement du Centre Lens 14-18 et destinée à un usage touristique et de loisirs.
- **1AUe** : Zone à urbaniser destinée à accueillir de l'activité économique ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3. Les zones agricoles équipées ou non, permettant la protection des sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

- **A** : Cette zone est constituée par des espaces agricoles et naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux qui la composent et pour préserver l'activité agricole. Elle veillera à préserver la qualité des espaces naturels, paysagers, des parvis agricoles et naturels.

Elle comporte trois sous-secteurs :

- **Ac** : Cette zone correspond au tracé de la trame verte « Coteaux calcaires » identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Des dispositions particulières s'appliqueront pour préserver les caractéristiques propres aux milieux ouverts.
- **Av** : L'aménagement des parcelles concernées constituent un enjeu de préservation des cônes de vue remarquables identifiés dans l'OAP thématique et au plan de zonage. Des règles particulières permettront d'assurer la préservation de ces vues.
- **Acv** : la zone réunit à la fois les caractéristiques de la zone Av et à la fois celles de la zone Ac.

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

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

Elle comporte un sous-secteur :

- **NL** : Le secteur NL autorise les constructions et installations légères liées à l'exercice des sports et des activités culturelles, de loisirs et de récréation.
- **Np** : Le sous-secteur Np veille à protéger le point de captage en eau potable présent sur la commune.
- **Ne** : Secteur de la zone N qui concerne l'aire de repos de l'A26

ARTICLE 5 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (Parties 2 et 3 du règlement de chaque zone).

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

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

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les dispositions relatives à :

- L'implantation des constructions par rapports aux voies,
- L'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives,
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

...à condition qu'ils ne provoquent pas :

- D'altération des conditions de circulation (routières ou piétonnes, sur la voirie ou le trottoir) sur le domaine public,
- De gêne à l'exploitation des réseaux,
- Une entrave au respect des réglementations relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions relatives aux :

- Accès et voirie,
- Caractéristiques des terrains,
- Implantations des constructions par rapports aux voies,
- Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives,
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Emprises au sol,
- Hauteurs maximum des constructions,
- Aspects extérieurs,
- Stationnements,
- Espaces libres et plantations.

...pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

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

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

ARTICLE 9 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

La commune de Souchez a institué ce droit par délibération en conseil municipal le 30 juin 1993.

ARTICLE 10 – LOI BARNIER

Conformément aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Souchez est concerné par ces dispositions aux abords de la RD 937 et de l'A26.

Recommandations pour l'ensemble des zones

RECOMMANDATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et risques marquant le territoire (p.219 du Rapport de Présentation) :

- Un risque sismique faible.
- Un risque de remontée de nappe de faible à très élevé. L'ensemble des zones urbaines sont concernées par des nappes affleurantes (risque très élevé). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- La présence des cavités souterraines, tranchées militaires et sapes de guerre. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un aléa retrait et gonflement des argiles nul à faible sur toutes les zones urbaines du territoire. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque de mouvements de terrains et coulées de boues (arrêtés catastrophes naturelles enregistrés en 1999 et 2001).
- Un risque technologique : la commune est concernée par le transport de matières dangereuses sur la RD937, 10 anciens sites industriels et activités de services sont recensés par la base de données BASIAS. Ils représentent potentiellement un risque de pollution des sols.

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

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi du 31/12/1992 sur le bruit et ses décrets d'application les maîtres d'ouvrages, aménageurs et constructeurs devront veiller au respect des normes d'isolation acoustique sur les secteurs des voies suivantes :

- L'autoroute A26 : dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces voies.
- La départementale 937 du PR 6 + 011 au PR 10 + 300 : dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.
- La départementale 58 E2 du PR 29+ 000 au PR 29 +880 : dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la voie.

Ces normes acoustiques concernent :

- Les constructions à usage de bureaux, d'hôtel, de restaurant, de services, de commerces et d'habitation conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983.
- Les bâtiments à construire conformément aux décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation.

- Les bâtiments d'habitation conformément aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Les bâtiments d'enseignement, conformément aux dispositions de l'arrêté du 9 janvier 1995 déjà cité.

Un contrôle peut être réalisé dans un délai de deux ans après l'achèvement des travaux. Il est effectué au titre de la conformité du règlement de construction (article L.151.1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Dispositions
applicables aux
zones urbaines
à vocation principale mixte
et d'habitat

Plusieurs types de zones urbaines se distinguent :

- **UA** : Centre le plus ancien du bourg marqué par une densité moyenne à élevée et une mixité d'usage. La zone est affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel.
- **UB** : Zone urbaine à densité faible à moyenne située en périphérie du centre et principalement occupée par des lotissements et habitations récentes.

La zone UB comporte deux sous-secteurs :

- **UBv** : L'aménagement des parcelles concernées constituent un enjeu de préservation des cônes de vue remarquables identifiés dans l'OAP thématique et au plan de zonage. Des règles particulières permettront d'assurer la préservation de ces vues.
- **UBt** : Cette zone accueille le Centre Guerre et Paix Lens 14-18 et les installations nécessaires à son fonctionnement. La zone est destinée à un usage touristique et de loisirs.

Les zones UA et UB sont concernées par un risque d'inondation. Des dispositions peuvent être mises en place (surélévation des constructions, évitement des caves et des garages...), au regard d'études spécifiques. Au vu des articles L. 151-19, L.151-23 et L.151-43 du code de l'urbanisme, le risque d'inondation par ruissellement est évité par les haies et autres éléments de paysages.

ZONES UA

CARACTERISTIQUES

UA : Centre le plus ancien du bourg marqué par une densité moyenne à élevée et une mixité d'usage

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UA -1

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

1) Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les industries,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation et enregistrement,
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, consécutifs ou non,
- Les constructions à usage de commerce de plus de 400 m² de surface de plancher. Cette superficie pourra être étendue jusqu'à 600 m² de surface plancher, dans les limites de la propriété d'origine si la hauteur des bâtiments ne dépasse pas celle des bâtiments existants. (voir article 3 « *Mixité fonctionnelle et sociale* »),
- Les antennes relais,
- Toute construction ou installation qui viendraient détruire, endommager ou gêner la continuité du tracé des chemins de randonnée. Une dérogation à cette règle pourra être étudiée si un tracé alternatif sécurisé existe ou, s'il n'existe pas, s'il est réalisé dans les mêmes délais que le projet,
- La démolition des éléments à valeur architecturale et patrimoniale identifiés dans l'OAP thématique comme « Petit patrimoine villageois remarquable », « Porches et bâtiments attenants » et « Eléments repères du village » est interdite sauf si, suite à un événement remarquable (humidité trop importante, incendie...) ou face à l'usure du temps (insalubrité grave, fissures...), ils venaient à représenter un danger avéré pour le public.

L'ensemble de ces éléments ont été identifiés au plan de zonage comme « *monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural* » tel qu'il en est fait référence dans l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2) Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Sont autorisées sous certaines conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'ils font l'objet d'un traitement paysager.
- Les entrepôts, s'ils n'occasionnent pas de nuisances ou de dangers pour le voisinage.
- Les aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que tout risque de pollution des sols.
- Les nouvelles constructions et installations liées à l'exploitation agricole ainsi que la transformation ou l'extension des constructions et installations agricoles existantes sont autorisées sous réserve qu'elles respectent l'harmonie architecturale des bâtiments existants et constructions voisines et qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques supplémentaires pour le voisinage.

Article UA -2

Destinations et sous-destinations

Sont exclusivement autorisées :

- Les habitations,
- Les commerces et activités de services,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux.
- Les constructions liées à l'exploitation agricoles (sous conditions définies à l'article UA -1).

Article UA -3

Mixité sociale et fonctionnelle

- Les opérations d'ensemble devront respecter les objectifs de mixité sociale du PLH (Programme Local d'Habitat) en vigueur : 14% d'accessions sociales sécurisées et 41% de logements locatifs sociaux (dont 11% de logements de type PLAI).
- Le présent règlement s'attache à préserver la diversité commerciale, les commerces de détail et de proximité. Dans ce but les commerces de moins de 400m² de surface de plancher sont autorisés.
- Le long de la RD937, autour de la place Kensington, le long de la rue Curie et de la RD58 E2 (Rue Jean Jaurès), les locaux commerciaux seront réalisés en rez-de-chaussée des bâtiments. Un accès sera toujours prévu pour l'accès aux logements aux étages.

Article UA -4

Volumétrie et implantation des constructions

1) **Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques, emprises publiques existantes ou à créer**

Une implantation différente de celle imposée pour chaque zone (voir ci-dessous) pourra être admise :

- Lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus.
- Pour maintenir l'ensoleillement ou l'éclairement des bâtiments existants sur les parcelles contiguës.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies.
- Soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines.

2) **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Règle générale : Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de limite séparative.

Implantation sur la limite séparative :

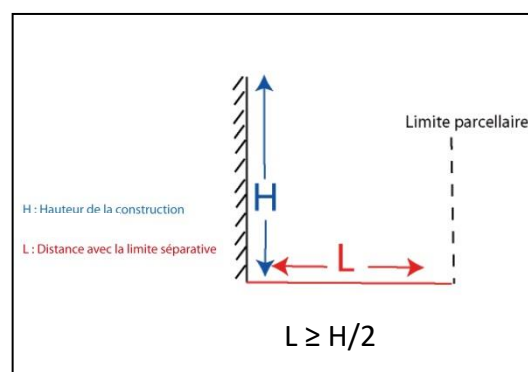
- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sur une bande de 20 m de profondeur maximum mesurée à partir de la limite des voies.

Au-delà de cette bande, les constructions le long des limites séparatives sont autorisées :

- Si une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieur à la construction projetée permet l'adossement,
- Pour s'appuyer sur une construction réalisée simultanément et dont la hauteur est sensiblement similaire,
- S'il les bâtiments n'excèdent pas 4 mètres de haut au droit des limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement :

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ (voir schéma ci-contre).



- N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond d'1 m, pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères ...
- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur à l'égout des toitures inférieure à 3 m (exemple: abri de jardin, chenils...), la distance minimum est réduite à 1 m.

3) **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance doit être au minimum de 3 m.
- Elle est portée à 6 mètres pour les dépôts et bâtiments à caractère artisanal.
- Lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur à l'égout des toitures inférieure à 3 m (exemple: abri de jardin, chenils...), la distance minimum est réduite à 1 m.

4) **Emprise au sol**

Non règlementé.

5) **Hauteur maximale des constructions**

A noter : Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m.
- La hauteur du bâtiment construit doit être sensiblement la même que celle du ou des bâtiments principaux voisins. En cas d'une différence marquée de hauteur entre les bâtiments de part et d'autre de la construction (plus de 2 mètres), celle-ci pourra choisir la hauteur du bâtiment le plus haut. Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux et annexes de faible volume dont la hauteur peut être inférieure.
- La hauteur maximale absolue autorisée est de 10 mètres à l'égout des toitures.
- Dans le calcul de hauteur, n'entre pas en ligne de compte, dans une limite d'1 mètre : les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, antennes...

Article UA -5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1) **Aspect extérieur**

Volumétrie, façades et aspects des matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une volumétrie cohérente et

harmonieuse et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

- Est interdit l'emploi :
 - à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
 - de matériaux d'aspects précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).
- Les pastiches de constructions et installations traditionnelles ou étrangères à la région sont interdits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les enduits utilisés seront teintés dans la masse ou peints.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Pour les constructions à usage commercial :

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

Parmi les éléments repères repérés dans l'OAP thématique comme « Eléments repères du village » :

- Des annexes et extensions aux bâtiments servant d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics sont autorisées sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse avec la construction d'origine.

Pour les éléments de patrimoine repérés dans l'OAP thématique comme « Petit patrimoine villageois remarquable », « Porches et bâtiments attenants », « Eléments repères du village » :

- La conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) s'impose lors de travaux de ravalement.
- Les coloris utilisés pour les ravalements de façade devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- En cas de travaux sur le bâtiment principal, sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : briques creuses, parpaings, ...),
 - L'utilisation de matériaux d'aspects précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).
- Tout projet de rénovation thermique veillera à ne pas couvrir l'ensemble des caractéristiques architecturales du bâti.

- De manière générale, le recouvrement des décors et façades (moulures, bandeaux, sculptures, ...) est interdit.

Toiture, aspect des couvertures et éclairage des combles :

- Les toitures ne pourront être réalisées avec des matériaux d'aspects précaires (de type tôles métalliques, plaques de ciment, tôles plastiques...).
- Les constructions avec combles devront recourir à des matériaux ayant l'aspect des tuiles naturelles, des ardoises, des tuiles mécaniques ou tuiles béton.
- D'autres aspects pourront être étudiés dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine.
- Lorsque la toiture offre un ou deux pans, des lucarnes peuvent être aménagées sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout de la toiture :
 - sur l'une ou sur les deux pentes si elles ont une inclinaison identique,
 - soit dans la partie la plus inclinée lorsqu'il est prévu deux inclinaisons distinctes de chaque côté de la toiture.
- Uniquement pour les annexes de petits volumes non visibles depuis la voirie et pour les bâtiments qui sont liés à une activité d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat ou agricole et qui sont peu visibles depuis la voie publique, sont admis les matériaux ayant l'aspect :
 - De plaques fibrociments ondulés teintés dans la masse et de couleur ardoise ou tuile.
 - De tôles métalliques sous réserve d'un coloris qui respecte l'harmonie créée par les bâtiments existants.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une pente minimale de 35° ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent des lucarnes jusqu'à l'égout des couvertures. Les toitures à une seule pente faible et à quatre pans de faible pente sont admises pour les constructions autorisées en limites séparatives et dont les conditions de hauteurs respectent celles définies dans le présent règlement.
- Des toitures terrasses partielles pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain qui assure l'harmonie de l'ensemble du bâti et la bonne intégration du bâtiment avec son environnement urbain.

Annexes :

- La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, doit reproduire les caractéristiques du bâtiment principal (formes, volumes, matériaux et coloris).
- Toutefois, les garages et annexes qui ne sont pas visibles depuis la voie pourront déroger à cette règle.

Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
- Les clôtures pleines sont autorisées sur cour et jardin, au-delà de la profondeur des marges de recul.

- La partie pleine des clôtures ainsi que les murs ou plaques béton assurant le rôle de clôtures seront traités de telle manière à assurer une harmonie d'aspect des matériaux et des coloris avec le bâtiment principal. Est interdit l'emploi:
 - à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
 - de matériaux d'aspects précaires
- Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales suivantes:
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 1,50 m.
 - Sur cour et jardin: 2,00 m.
- La partie pleine des clôture ne peut excéder, sauf pour les portales et les pilastres de support:
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 0,50m hors sol.
 - Sur cour et jardin: 0,80m hors sol lorsqu'une partie pleine existe et 2m lorsqu'il s'agit de murs ou plaques béton.
- En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites « de courtoisie » peuvent être implantées sur la limite séparative :
 - Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2.00 m.
 - Elles ne peuvent être réalisées à plus de 4.00 m de la façade arrière de la construction principale.
 - Elles doivent présenter une harmonie d'ensemble avec les autres clôtures et le bâtiment principal.
- D'autres types de clôtures pourront être admis, compte tenu de l'environnement de la parcelle concernée.

2) Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Tout nouveau projet devra respecter la réglementation thermique en vigueur.

- Si la configuration du terrain et l'environnement urbain le permet, l'ensemble des bâtiments réalisés devront respecter les principes de l'architecture bioclimatique (une argumentation sera attendue pour justifier de la non application de ces principes).
- Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux respectueux de l'environnement.

Article UA -6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les surfaces libres en dehors des parkings et accès doivent obligatoirement être plantées et traitées en espaces verts ou d'agrément.
- La partie de terrain située entre l'alignement et la construction (marge de recul) fera l'objet d'un traitement paysager.

- Les aires de stationnement dédiées à plusieurs logements devront, par le choix des plantations, s'intégrer parfaitement dans le site.
- Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 200m² d'espace libre (espace non construit du terrain).
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 arbres plantés.
- Les essences plantées seront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En cas d'abattage ou de destruction d'un des éléments paysagers protégés pour motif écologique, culturel ou patrimonial repéré dans l'OAP thématique et au plan de zonage, ce dernier doit systématiquement être remplacé par un élément :
 - de nature similaire
 - dont la dimension, une fois à taille adulte, est équivalente
 - et qui soit d'essence locale.

L'abattage, la destruction de ces éléments est soumise à autorisation. L'élagage de ces éléments est soumis à déclaration.

Article UA -7 Le stationnement

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

- Le besoin en stationnement des installations et constructions doit être réalisé conformément aux prescriptions de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, et modifié par l'arrêté du 18 septembre 2012.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, sur chaque parcelle, il est exigé un minimum de :
 - 1 place de stationnement pour 3 emplois
- Pour les bâtiments à usage autre que de l'habitat ou de bureaux et selon les besoins induits par la nature de l'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Aucun report de stationnement ou gêne occasionnée par des chargements et déchargements ne sera toléré sur la voie publique.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :
 - 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 les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

- Justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.
- Justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés doivent être réalisés.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, le projet doit assurer en dehors des voies publiques le nombre de places de stationnement imposées à la nouvelle destination.
Par exemple : un bâtiment commercial se transforme en habitation. Le projet devra prévoir en dehors des voies publiques 1 place de stationnement par logement construit.
- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements, le projet doit assurer en dehors des voies publiques un minimum d'une place de stationnement par nouveau logement créé.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il exigé :
 - 1 place de stationnement par logement, garage non compris,
 - A l'usage des visiteurs, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements dans le cas d'opération d'ensemble.
- La zone pourra également accueillir des stationnements et poches de parking réservés et adaptés aux activités de promenade et de randonnée à mesure du développement des circuits et de l'affluence qu'ils induisent.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA -8

Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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.
- L'accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.

2) Voiries

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Les aménagements en impasse sont à éviter, sauf stricte impossibilité technique ou structurelle (configuration de la parcelle...).
- En cas d'impossibilité technique et structurelle, la création des voies en impasse est autorisée sous conditions : elles ne pourront desservir plus de 20 logements ou 3.000 m² de surface de plancher et des bornes d'apport volontaires enterrées devront être réalisées en amont de la rue,

le long de la voie desservie par le ramassage des ordures ménagères. Ces voies doivent être aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

Article UA -9

Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression de caractéristique suffisante et raccordé au réseau public.

2) Assainissement :

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

- Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées 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 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.
- Elles doivent être conformes à l'Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'Arrêté du 7 mars 2012.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation des aménagements est à la charge du constructeur.

Eaux usées et vannes :

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles et agricoles)

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et les Services Techniques de la collectivité.

- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.
- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique tel que défini par la réglementation en vigueur ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public. L'épandage de ces effluents est interdit dans la zone.

3) Eaux pluviales :

- Quel que soit le cas, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, se référer au Règlement du Service Public.
- Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable.

4) Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Dans le cadre de toute nouvelle construction ou opérations d'aménagement, tous les réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés.
- Les réseaux à créer sont à la charge des constructeurs.
- Pour les constructions individuelles, les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés jusqu'en limite de propriété.

5) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

6) Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.
- Pour toute opération de 20 logements et plus, les aménageurs devront mettre en place des bornes d'apport volontaire enterrées pour les emballages ménagers recyclables (flux jaune), le verre et les ordures ménagères résiduelles (flux bordeaux). Le dimensionnement, l'implantation sur la parcelle et tous les éléments techniques relatifs à la mise en place de ces bornes devront respecter les prescriptions portées par le service Valorisation des Déchets de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin (CALL).

ZONES UB

CARACTERISTIQUES

- **UB** : Zone urbaine à densité faible à moyenne située en périphérie du centre et principalement occupée par des lotissements et habitations récentes.

La zone UB comporte deux sous-secteurs :

- **UBv** : L'aménagement des parcelles concernées constituent un enjeu de préservation des cônes de vue remarquables identifiés dans l'OAP thématique et au plan de zonage. Des règles particulières permettront d'assurer la préservation de ces vues.
- **UBt** : Cette zone accueille le Centre Guerre et Paix Lens 14-18 et les installations nécessaires à son fonctionnement. La zone est destinée à un usage touristique et de loisirs.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UB -1

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

- Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions applicables à la zone urbaine UB (hors UBt) :

Sont interdits :

- Les industries,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation et enregistrement,
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, consécutifs ou non,
- Les constructions à usage de commerce de plus de 400 m² de surface de plancher. Cette superficie pourra être étendue jusqu'à 600 m² de surface plancher, dans les limites de la propriété d'origine si la hauteur des bâtiments ne dépasse pas celle des bâtiments existants. (voir article 3 « *Mixité fonctionnelle et sociale* »),
- Les antennes relais,
- Toute construction ou installation qui viendraient détruire, endommager ou gêner la continuité du tracé des chemins de randonnée. Une dérogation à cette règle pourra être étudiée si un tracé alternatif sécurisé existe ou, s'il n'existe pas, s'il est réalisé dans les mêmes délais que le projet,

- La démolition des éléments à valeur architecturale et patrimoniale identifiés dans l'OAP thématique comme « Petit patrimoine villageois remarquable », « Porches et bâtiments attenants » et « Éléments repères du village » est interdite sauf si, suite à un événement remarquable (humidité trop importante, incendie...) ou face à l'usure du temps (insalubrité grave, fissures...), ils venaient à représenter un danger avéré pour le public.

L'ensemble de ces éléments ont été identifiés au plan de zonage comme « *monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural* » tel qu'il en est fait référence dans l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Dispositions particulières au sous-secteur UBt :

Sont interdits :

- Toute construction ou aménagement qui n'aurait pas de lien avec la valorisation touristique et de mémoire du Centre Lens 14-18.

1) Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Sont autorisées sous certaines conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'ils font l'objet d'un traitement paysager.
- Les entrepôts, s'ils n'occasionnent pas de nuisances ou de dangers pour le voisinage.
- Les aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies ainsi que tout risque de pollution des sols.
- Les centres de congrès et d'exposition à condition que soit prises les dispositions nécessaires pour éviter toute nuisance pour le voisinage (par exemple: stationnement gênants dans le quartier, sur la voie publique lors d'événements importants...) et sous réserve de sa bonne intégration dans son environnement paysager, architectural et urbain.

Article UB -2

Destinations et sous-destinations

- Cette zone autorise :
 - Les habitations,
 - Les commerces et activités de services,
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Les bureaux,
 - Les entrepôts et centre de congrès et d'exposition sous réserve qu'ils n'occasionnent pas de nuisances ou de danger pour le voisinage (cf. article UB -1).

Article UB -3

Mixité sociale et fonctionnelle

- Les opérations d'ensemble devront respecter les objectifs de mixité sociale du PLH (Programme Local d'Habitat) en vigueur : 14% d'accessions sociales sécurisées et 41% de logements locatifs sociaux (dont 11% de logements de type PLAI).
- Le présent règlement s'attache à préserver la diversité commerciale, les commerces de détail et de proximité. Dans ce but les commerces de moins de 400m² de surface de plancher sont autorisés.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB -4

Volumétrie et implantation des constructions

1) Implantation des constructions par rapport aux voies privées et publiques, emprises publiques existantes ou à créer

Une implantation différente de celle imposée pour chaque zone (voir ci-dessous) pourra être admise :

- Lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus.
- Pour maintenir l'ensoleillement ou l'éclairage des bâtiments existants sur les parcelles contiguës.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.
- De manière générale, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Le long de la RD937, l'implantation à l'alignement des voies est obligatoire si les deux constructions immédiatement voisines sont implantées à l'alignement de la RD937.
- Le long de la RD937, si l'une des deux constructions immédiatement voisines est implantée à un retrait par rapport à la voie, la ou les nouvelles constructions devront s'implanter soit :
 - à l'alignement de la RD937,
 - avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale : Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de limite séparative.

Implantation sur la limite séparative :

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative sur une bande de 20 m de profondeur maximum mesurée à partir de la limite des voies.

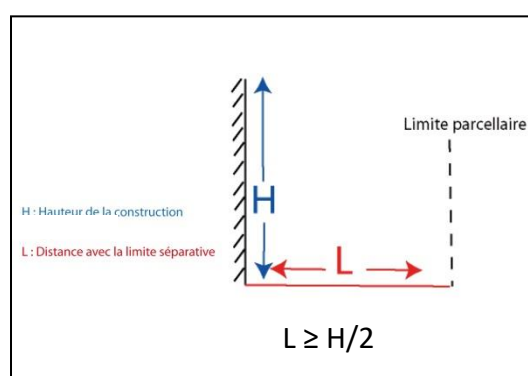
Au-delà de cette bande, les constructions le long des limites séparatives sont autorisées :

- Si une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieur à la construction projetée permet l'adossement,
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément et dont la hauteur est sensiblement similaire,
- S'il les bâtiments n'excèdent pas 4 mètres de haut au droit des limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement :

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ (voir schéma ci-contre).

- N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond d'1 m, pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères ...
- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.



Lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur à l'égout des toitures inférieure à 3 m (exemple: abri de jardin, chenils...), la distance minimum est réduite à 1 m.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance doit être au minimum de 3 m.
- Elle est portée à 6 mètres pour les dépôts et bâtiments à caractère artisanal.
- Lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur à l'égout des toitures inférieure à 3 m (exemple: abri de jardin, chenils...), la distance minimum est réduite à 1 m.

4) Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions sera de 80% au maximum sur l'unité foncière.

5) Hauteur maximale des constructions

A noter : Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB :

- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m.
- La hauteur maximale des constructions sera de 6 m à l'égout des toitures.
- Dans le cadre d'un projet propice à la densification (réalisation de petits collectifs notamment), d'un projet à vocation touristique ou relevant de l'intérêt collectif, ou pour permettre l'implantation d'une activité économique compatible avec le voisinage existant, la municipalité pourra autoriser des hauteurs bâties supérieures sous réserve stricte d'une bonne intégration architecturale et paysagère du projet.
- Le long de la RD 937, la hauteur des bâtiments devra être sensiblement la même que celle du ou des bâtiments principaux voisins. En cas d'une différence marquée de hauteur entre les bâtiments de part et d'autre de la construction (plus de 2 mètres), celle-ci pourra choisir la hauteur du bâtiment le plus haut. Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux et annexes de faible volume dont la hauteur peut être inférieure.
- Dans le calcul de hauteur, n'entre pas en ligne de compte, dans une limite d'1 mètre : les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, antennes...

Dispositions applicables au sous-secteur UBv :

- Le permis de construire pourra être refusé si la hauteur des constructions ou installations venaient obstruer ou gêner les cônes de vue identifiés et décrits au sein de l'OAP thématique.

1) Aspect extérieur

Volumétrie, façades et aspects des matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une volumétrie cohérente et harmonieuse et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
- Est interdit l'emploi :
 - à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
 - de matériaux d'aspects précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).
- Les pastiches de constructions et installations traditionnelles ou étrangères à la région sont interdits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les enduits utilisés seront teintés dans la masse ou peints.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Pour les constructions à usage commercial :

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

Parmi les éléments repères repérés dans l'OAP thématique comme « Eléments repères du village » :

- Des annexes et extensions aux bâtiments servant d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics sont autorisées sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse avec la construction d'origine.

Pour les éléments de patrimoine repérés dans l'OAP thématique comme « Petit patrimoine villageois remarquable », « Porches et bâtiments attenants », « Eléments repères du village » :

- La conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) s'impose lors de travaux de ravalement.

- Les coloris utilisés pour les ravalements de façade devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- En cas de travaux sur le bâtiment principal, sont interdits :
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (ex : briques creuses, parpaings, ...),
 - L'utilisation de matériaux d'aspects précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).
- Tout projet de rénovation thermique veillera à ne pas couvrir l'ensemble des caractéristiques architecturales du bâti.
- De manière générale, le recouvrement des décors et façades (moulures, bandeaux, sculptures, ...) est interdit.

Toiture, aspect des couvertures et éclairage des combles :

- Les toitures ne pourront être réalisées avec des matériaux d'aspects précaires (de type tôles métalliques, plaques de ciment, tôles plastiques...).
- Les constructions avec combles devront recourir à des matériaux ayant l'aspect des tuiles naturelles, des ardoises, des tuiles mécaniques ou tuiles béton.
- D'autres aspects pourront être étudiés dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine.
- Lorsque la toiture offre un ou deux pans, des lucarnes peuvent être aménagées sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout de la toiture :
 - sur l'une ou sur les deux pentes si elles ont une inclinaison identique,
 - soit dans la partie la plus inclinée lorsqu'il est prévu deux inclinaisons distinctes de chaque côté de la toiture.
- Uniquement pour les annexes de petits volumes non visibles depuis la voirie et pour les bâtiments qui sont liés à une activité d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat ou agricole et qui sont peu visibles depuis la voie publique, sont admis les matériaux ayant l'aspect :
 - De plaques fibrociments ondulés teintés dans la masse et de couleur ardoise ou tuile.
 - De tôles métalliques sous réserve d'un coloris qui respecte l'harmonie créée par les bâtiments existants.
- Les bâtiments à vocation principale d'habitat réalisés le long de la RD937 obéissent aux règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines auxquelles s'ajoutent :
 - Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une pente minimale de 35° ou de deux pentes, la plus forte incorporant souvent des lucarnes jusqu'à l'égout des couvertures. Les toitures à une seule pente faible et à quatre pans de faible pente sont admises pour les constructions autorisées en limites séparatives et dont les conditions de hauteurs respectent celles définies dans le présent règlement.
- Le reste de la zone UB autorise la réalisation de constructions avec toitures terrasse sous réserve que celle-ci s'intègre harmonieusement dans son environnement urbain.

Annexes :

- La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, doit reproduire les caractéristiques du bâtiment principal (formes, volumes, matériaux et coloris).
- Toutefois, les garages et annexes qui ne sont pas visibles depuis la voie pourront déroger à cette règle.

Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les lisses basses en béton doublés d'un grillage et/ou d'une haie vive et les murets sont également autorisés.
- Au-delà de l'alignement et de la marge de recul, si des clôtures sont implantées entre les bâtiments et les limites séparatives dans le prolongement des façades, elles seront constituées exclusivement de haies éventuellement doublées de grillages. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,50 m et les portillons seront de la même hauteur.
- Les clôtures pleines sont autorisées sur cour et jardin, au-delà de la profondeur des marges de recul.
- La partie pleine des clôtures ainsi que les murs assurant le rôle de clôture seront traités de telle manière à assurer une harmonie d'aspect des matériaux et des coloris avec le bâtiment principal. Est interdit l'emploi:
 - à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
 - de matériaux d'aspects précaires
- Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales suivantes:
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 1,20m.
 - Sur cour et jardin: 2,00m.
- La partie pleine des clôture ne peut excéder, sauf pour les portales et les pilastres de support:
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 0,50m hors sol.
 - Sur cour et jardin: 0,50 m hors sol lorsqu'une partie pleine existe.
- Concernant les lisses basses en béton :
 - La hauteur maximale des lisses basses sera de 0,60 mètres,
 - Si une plaque basse est nécessaire, la hauteur totale de la lisse pourra atteindre 0.90 m.
- En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites « de courtoisie » peuvent être implantées sur la limite séparative :
 - Leur hauteur totale ne peut pas dépasser 2.00 m.
 - Elles ne peuvent être réalisées à plus de 4.00 m de la façade arrière de la construction principale.
 - Elles doivent présenter une harmonie d'ensemble avec les autres clôtures et le bâtiment principal.
- D'autres types de clôtures pourront être admis, compte tenu de l'environnement de la parcelle concernée.

Dispositions particulières relatives à l'aspect extérieur des bâtiments, au sein du sous-secteur UBv :

En complément des règles générales et règles particulières à la zone UB :

- Le permis de construire pourra être refusé si le volume des constructions ou installations venaient obstruer ou gêner les cônes de vue identifiés et décrits au sein de l'OAP thématique.

2) Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

- Tout nouveau projet devra respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Si la configuration du terrain et l'environnement urbain le permet, l'ensemble des bâtiments réalisés devront respecter les principes de l'architecture bioclimatique (une argumentation sera attendue pour justifier de la non application de ces principes).
- Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux respectueux de l'environnement.

Article UB -6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- Les surfaces libres en dehors des parkings et accès doivent obligatoirement être plantées et traitées en espaces verts ou d'agrément.
- La partie de terrain située entre l'alignement et la construction (marge de recul) fera l'objet d'un traitement paysager.
- Les aires de stationnement dédiées à plusieurs logements devront, par le choix des plantations, s'intégrer parfaitement dans le site.
- Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 200m² d'espace libre (espace non construit du terrain).
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2arbres plantés.
- Les essences plantées seront obligatoirement des essences locales.
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En cas d'abattage ou de destruction d'un des éléments paysagers protégés pour motif écologique, culturel ou patrimonial repéré dans l'OAP thématique et au plan de zonage, ce dernier doit systématiquement être remplacé par un élément :
 - de nature similaire
 - dont la dimension, une fois à taille adulte, est équivalente
 - et qui soit d'essence locale.

L'abattage, la destruction de ces éléments est soumise à autorisation. L'élagage de ces éléments est soumis à déclaration.

Article UB -7

Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le besoin en stationnement des installations et constructions doit être réalisé conformément aux prescriptions de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, et modifié par l'arrêté du 18 septembre 2012.

- Pour les bâtiments à usage de bureaux, sur chaque parcelle, il est exigé un minimum de :
 - 1 place de stationnement pour 3 emplois
- Pour les bâtiments à usage autre que de l'habitat ou de bureaux et selon les besoins induits par la nature de l'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Aucun report de stationnement ou gêne occasionnée par des chargements et déchargements ne sera toléré sur la voie publique.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :
 - 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 les dites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.
 - Justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération.
 - Justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés doivent être réalisés.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, le projet doit assurer en dehors des voies publiques le nombre de places de stationnement imposées à la nouvelle destination.
Par exemple : un bâtiment commercial se transforme en habitation. Le projet devra prévoir en dehors des voies publiques 1 place de stationnement par logement construit.
- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements, le projet doit assurer en dehors des voies publiques un minimum d'une place de stationnement par nouveau logement créé.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - 2 places de stationnement par logement, garage non compris,
 - A l'usage des visiteurs, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements dans le cas d'opération d'ensemble.

Article UB -8

Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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.
- L'accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.

2) Voiries

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Les aménagements en impasse sont à éviter, sauf stricte impossibilité technique ou structurelle (configuration de la parcelle...).
- En cas d'impossibilité technique et structurelle, la création des voies en impasse est autorisée sous conditions : elles ne pourront desservir plus de 20 logements ou 3.000 m² de surface de plancher et des bornes d'apport volontaires enterrées devront être réalisées en amont de la rue, le long de la voie desservie par le ramassage des ordures ménagères. Ces voies doivent être aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules de lutte contre les incendies et de secours.

Article UB -9

Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression de caractéristique suffisante et raccordé au réseau public.

2) Assainissement :

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

- Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées 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 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.
- Elles doivent être conformes à l'Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'Arrêté du 7 mars 2012.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation des aménagements est à la charge du constructeur.

Eaux usées et vannes :

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles et agricoles)

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et les Services Techniques de la collectivité.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.
- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique tel que défini par la réglementation en vigueur ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public. L'épandage de ces effluents est interdit dans la zone.

3) Eaux pluviales :

- Quel que soit le cas, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, se référer au Règlement du Service Public.
- Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable.

4) Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Dans le cadre de toute nouvelle construction ou opérations d'aménagement, tous les réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés.
- Les réseaux à créer sont à la charge des constructeurs.
- Pour les constructions individuelles, les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés jusqu'en limite de propriété.

5) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

6) Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.
- Pour toute opération de 20 logements et plus, les aménageurs devront mettre en place des bornes d'apport volontaire enterrées pour les emballages ménagers recyclables (flux jaune), le verre et les ordures ménagères résiduelles (flux bordeaux). Le dimensionnement, l'implantation sur la parcelle et tous les éléments techniques relatifs à la mise en place de ces bornes devront respecter les prescriptions portées par le service Valorisation des Déchets de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin (CALL).

Dispositions
applicables aux
zones urbaines
à vocation principale
d'activité économique.

_ZONE UI _

CARACTERISTIQUES

- **UI** : Zone urbaine d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services devant s'intégrer harmonieusement dans son environnement naturel et urbain.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UI -1

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1) Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les dépôts et décharges de vieille ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning.
- Toute construction ou installation qui viendraient détruire, endommager ou gêner la continuité du tracé des chemins de randonnée. Une dérogation à cette règle pourra être étudiée si un tracé alternatif sécurisé existe ou, s'il n'existe pas, s'il est réalisé dans les mêmes délais que le projet.

2) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées sous certaines conditions :

- Les activités du secteur secondaire ou tertiaire et les commerces et activités de services comportant des installations soumises ou non à la législation 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 ou de nuisances graves tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes, ou de fumées importantes.
- Les dépôts et installations de stockage liés aux activités implantées, sous réserve de leurs bonnes intégrations paysagères et d'un traitement respectueux de l'environnement.
- Les bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière sous réserve que toutes les dispositions ont été prises pour qu'il ne subsiste plus de nuisances ou de danger pour le voisinage (exemples : émanations nocives ou malodorantes...).
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont indispensables à la réalisation des constructions et installations admises et s'ils sont traités avec autant de soins que le reste de la construction.

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que ce soit la résidence principale de l'exploitant des lieux.

De manière générale, toute activité qui s'implanterait sur le site doit veiller à présenter toutes les précautions nécessaires à la stricte préservation de l'environnement dans lequel elle s'inscrit : trames vertes du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, proximité d'un Espace Naturel Sensible etc. (cf. Rapport de Présentation).

Article UI -2

Destination et sous-destinations

Cette zone a pour vocation principale d'accueillir :

- Des activités du secteur secondaire ou tertiaire,
- Des commerces et activités de services,
- Des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Elle pourra également abriter des exploitations agricoles et forestières,
- Des habitations seront constructibles sous certaines conditions (voir article UI 1).

Article UI -3

Mixité fonctionnelle et sociale.

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UI -4

Volumétrie et implantation des constructions

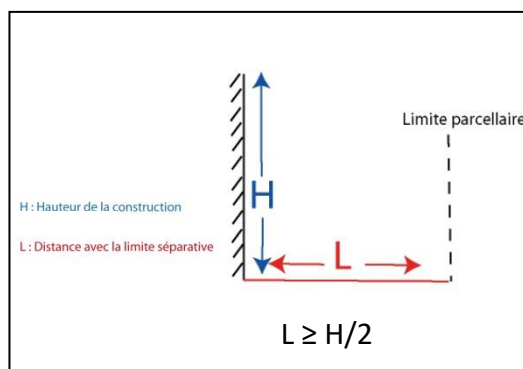
1) Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, emprises publiques existantes ou à créer

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 58.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

- Les constructions doivent s'implanter soit :
 - sur une des limites séparatives
 - en retrait des deux limites séparatives.



Implantation avec marges d'isolement :

- En cas d'implantation en retrait de limite séparative, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ (voir schéma ci-contre).
 - N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la marge d'isolement, dans la limite d'un plafond d'1 m, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères ...
 - La marge d'isolement ne peut être inférieure à 5 mètres.
- En limite de zone A, les nouveaux bâtiments à usage d'activités doivent s'implanter avec une marge d'isolement de 15 mètres minimum.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance doit être au minimum de 5 m.
- Lorsqu'il s'agit de locaux de faibles volumes qui sont un complément d'usage à de l'habitat et dont la hauteur à l'égout des toitures est inférieure à 3 m (exemple: abri de jardin, chenils...), la distance minimum est réduite à 1 m.

4) Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface de de l'unité foncière.

5) Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions destinées aux activités admises dans la zone est fixée à 10 mètres mesurés du sol avant aménagement jusqu'au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée dans la zone est fixée à 5 mètres mesurés du sol avant aménagement jusqu'à l'égout du toit.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions et installations) doivent respecter une hauteur maximale absolue de 10 mètres.

Article UI -5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1) Aspect extérieur

Volumétrie, façades et aspects des matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une volumétrie cohérente et harmonieuse et une unité d'aspect des matériaux et coloris.

- Est interdit l'emploi :
 - à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
 - de matériaux d'aspects précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).
- Les pastiches de constructions et installations traditionnelles ou étrangères à la région sont interdits.
- Les enduits utilisés seront teintés dans la masse ou peints.
- Les coloris des façades seront de teinte sombre excepté pour les constructions à usage d'habitation.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les aires de stockages extérieures, ainsi que les dépôts doivent être masquées par des écrans de verdure.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et ne pas être recouvertes de peinture ou revêtement de couleur voyante.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix d'aspect des matériaux et des revêtements.
- Une attention particulière doit être apportée à l'intégration paysagère des bâtiments de quelque nature qu'ils soient.

Toiture, aspect des couvertures et éclairage des combles :

Règles applicables aux bâtiments à vocation d'habitat :

- Les toitures des bâtiments à vocation d'habitat ne pourront être réalisées avec des matériaux d'aspects précaires (de type tôles métalliques, plaques de ciment, tôles plastiques...).
- Les constructions à destination d'habitat avec combles devront recourir à des matériaux ayant l'aspect des tuiles naturelles, des ardoises, des tuiles mécaniques ou tuiles béton.
- D'autres aspects pourront être étudiés dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine.
- Lorsque la toiture offre un ou deux pans, des lucarnes peuvent être aménagées sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout de la toiture :
 - sur l'une ou sur les deux pentes si elles ont une inclinaison identique,
 - soit dans la partie la plus inclinée lorsqu'il est prévu deux inclinaisons distinctes de chaque côté de la toiture.

Annexes :

***Règles uniquement applicables aux bâtiments à vocation d'habitat :**

- La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, doit reproduire les caractéristiques du bâtiment principal (aspect des matériaux, coloris...)*.

Clôtures :

- A l'alignement des voies, sur la profondeur des marges de recul et le long des limites séparatives, les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie doublés de haies persistantes ou semi-persistantes.
- Ces haies seront plurispécifiques (plusieurs essences) et d'essences locales ; elles devront, avoir au minimum une hauteur de 2 mètres à leurs plantations et une hauteur minimum de 4 mètres à taille adulte.
- La hauteur des dispositifs à claire-voie ne peut excéder 1,80 mètres en front à rue et 2 mètres en limites séparatives.

2) Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

- Tout nouveau projet devra respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Si la configuration du terrain et l'environnement urbain le permet, l'ensemble des bâtiments réalisés devront respecter les principes de l'architecture bioclimatique (une argumentation sera attendue pour justifier de la non application de ces principes).
- Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux respectueux de l'environnement.

Article UI -6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces libres en dehors des parkings et accès doivent obligatoirement être plantées et faire l'objet d'un traitement paysager réparti harmonieusement sur l'ensemble du terrain :
 - Les essences plantées seront obligatoirement des essences locales.
 - Il s'agira de répartir au moins un arbre de haute tige pour 200m² d'espace libre (espace non construit du terrain) et des massifs d'arbustes d'essences locales.
- La partie de terrain située entre l'alignement et la construction (marge de recul) sera plantée sur toute sa profondeur. Elle comprendra un aménagement paysager réalisé en harmonie avec les plantations existantes.
- En cas d'abattage ou de destruction d'un des éléments paysagers protégés pour motif écologique, culturel ou patrimonial repéré dans l'OAP thématique, ce dernier doit systématiquement être remplacé par un élément :
 - de nature similaire
 - dont la dimension, une fois à taille adulte, est équivalente
 - et qui soit également d'essence locale.

L'abattage, la destruction de ces éléments sont soumis à autorisation. L'élagage de ces éléments est soumis à déclaration.

Rappel :

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, les aires de stockages extérieures doivent être masquées par des écrans de verdure.
- A l'alignement des voies, sur la profondeur des marges de recul et le long des limites séparatives, les haies sont obligatoires.

- Ces haies et écrans de verdure devront assurer leurs rôles occultant dès leurs plantations. Les essences choisies seront locales, variées, persistantes et/ou semi-persistantes.

Article UI -7

Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le besoin en stationnement des installations et constructions doit être réalisé conformément aux prescriptions de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, et modifié par l'arrêté du 18 septembre 2012.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
 - 1 place de stationnement par logement, garage non compris,
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, sur chaque parcelle, il est exigé :
 - Au minimum 1 place de stationnement pour 3 emplois
- Pour les bâtiments à usage autre que de l'habitat ou de bureaux, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules utilitaires, poids lourds et véhicules de livraison de services,
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Aucun report de stationnement ou gêne occasionnée par des chargements et déchargements ne sera toléré sur la voie publique.

- En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, le projet doit assurer en dehors des voies publiques le nombre de places de stationnement imposées à la nouvelle destination.
Par exemple : un bâtiment commercial se transforme en habitation. Le projet devra prévoir en dehors des voies publiques 1 place de stationnement par logement construit.

Article UI -8**Desserte par les voies publiques ou privées.****1) Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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.
- L'accès ne peut être d'une largeur inférieure à 5 mètres.
- Le dimensionnement et l'organisation des voiries internes, des espaces de stationnement et des aires de retournement devront permettre d'éviter tout encombrement de la route de Carency.

2) Voiries

- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté à la destination et l'importance des constructions ou installations desservies et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques déjà existantes.
- Les voies aboutissant en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées de manière à permettre aux poids lourds et aux véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

Article UI -9**Desserte par les réseaux****1) Alimentation en eau potable**

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression de caractéristique suffisante et raccordé au réseau public.

2) AssainissementConstructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

- Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées 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 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.
- Elles doivent être conformes à l'Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'Arrêté du 7 mars 2012.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation des aménagements est à la charge du constructeur.

Eaux usées et vannes :

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles et agricoles)

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et les Services Techniques de la collectivité.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.
- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique tel que défini par la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des effluents non domestiques devront tenir compte de la proximité de la Souchez et du tracé de trame verte identifié par le SRCE. Leur gestion doit préserver la zone de toute pollution.

3) Eaux pluviales

- Quel que soit le cas, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, se référer au Règlement du Service Public.
- Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable.

4) Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Lorsque les réseaux électriques et de télécommunications sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.
- Les réseaux à créer sont à la charge des constructeurs.

5) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

6) Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser.

_ ZONES 1AUe _

CARACTERISTIQUES

- **1AUe** : Constituée de deux zones distinctes, le zonage 1AUe doit permettre de répondre aux besoins en termes d'activité économique et d'équipements collectifs et services publics de la commune et de l'intercommunalité

La première zone, située route de Carency à l'Ouest de la zone UI, a vocation à accueillir un projet de déchèterie porté par la CALL. La seconde zone 1AUe, située route de Carency également, sur les parcelles voisines au stade Roger Verdière doit permettre de compléter l'offre en équipement sportif de la commune.

L'aménagement du secteur dédié à la déchèterie a fait l'objet d'une étude paysagère permettant de garantir la meilleure insertion possible dans ce secteur paysager sensible (point de vue depuis Notre-Dame-de-Lorette). L'étude est annexée au dossier de PLU.

Des OAP dédiées (n°2 et 3) portent sur cette zone, les dispositions qui y sont déclinées devront être respectées.

Article 1AUe -1

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

1) Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AUe -2 et plus particulièrement :

- Les abris de fortune,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création de porcherie et les installations d'ensilage,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, consécutifs ou non,
- Toute construction ou installation qui viendraient détruire, endommager ou gêner la continuité du tracé des chemins de randonnée. Une dérogation à cette règle pourra être étudiée si un tracé alternatif sécurisé existe ou, s'il n'existe pas, s'il est réalisé dans les mêmes délais que le projet.

2) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont autorisées sous certaines conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et s'ils font l'objet d'un traitement paysager.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques

Article 1AUe -2

Destinations et sous-destinations

- Les deux zones à urbaniser sont destinées à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 1AUe -3

Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

Article 1AUe - 4

Volumétrie et implantation des constructions

1) Caractéristiques des terrains

- Le permis de construire pourra être refusé ou un remodelage parcellaire pourra être exigé si la surface ou la configuration de la parcelle compromet l'aspect, l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, emprises publiques existantes ou à créer

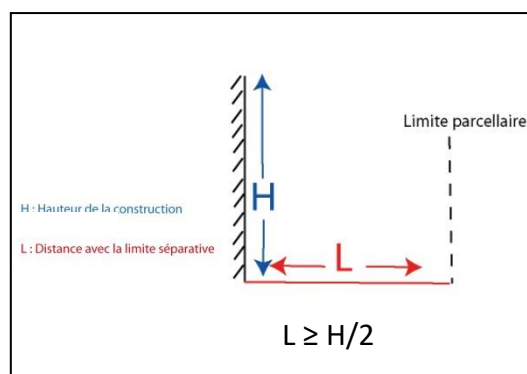
- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD58.

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Implantation avec marges d'isolement :

- La marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ (voir schéma ci-contre).
 - N'entrent pas en ligne de compte, dans la limite d'un plafond d'1 m, pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères ...
 - La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.



Lorsqu'il s'agit de locaux de faibles volumes qui sont un complément d'usage à de l'habitat et dont la hauteur à l'égout des toitures est inférieure à 3 m (exemple: abri de jardin, chenils...), la distance minimum est réduite à 1 m.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
- Cette distance doit être au minimum de 3 m.
- Lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3 au faîtage, la distance minimum est réduite à 1 m.

5) Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions ne pourront dépasser 50% de la surface totale de la zone.
Cf. OAP.

6) Hauteur maximale des constructions

- Les bâtiments doivent respecter une hauteur maximale absolue de :
 - 10 mètres au faîtage pour le secteur destiné à accueillir l'équipement sportif,
 - 6 mètres au faîtage pour le secteur destiné à accueillir la déchèterie.
 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques

Cf. OAP.

Article 1AUe - 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1) Aspect extérieur

Volumétrie, façades et aspects des matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une volumétrie cohérente et harmonieuse et une unité d'aspect et de matériaux.

Des dispositions particulières sont admises, comme pour l'accueil de locaux techniques de type bungalow, ainsi que pour les installations de caissons de stockage des déchets.

- Est interdit l'emploi :
 - à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
 - de matériaux d'aspects précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).
- Les pastiches de constructions et installations traditionnelles ou étrangères à la région sont interdits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les enduits utilisés seront teintés dans la masse ou peints.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Toiture, aspect des couvertures et éclairage des combles :

- Les toitures ne pourront être réalisées avec des matériaux d'aspects précaires (de type tôles métalliques, plaques de ciment, tôles plastiques...).
- Les constructions avec combles devront recourir à des matériaux ayant l'aspect des tuiles naturelles, des ardoises, des tuiles mécaniques ou tuiles béton.
- D'autres aspects pourront être étudiés dans le cas d'une recherche architecturale contemporaine.
- Lorsque la toiture offre un ou deux pans, des lucarnes peuvent être aménagées sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout de la toiture :
 - sur l'une ou sur les deux pentes si elles ont une inclinaison identique,
 - soit dans la partie la plus inclinée lorsqu'il est prévu deux inclinaisons distinctes de chaque côté de la toiture.
- Uniquement pour les bâtiments qui sont liés à une activité d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat ou agricole et qui sont peu visibles depuis la voie publique, sont admis les matériaux ayant l'aspect :
 - De plaques fibrociments ondulés teintés dans la masse et de couleur ardoise ou tuile.
 - De tôles métalliques sous réserve d'un coloris qui respecte l'harmonie créée par les bâtiments existants.

Annexes :

- La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, doit reproduire les caractéristiques du bâtiment principal (formes, volumes, matériaux et coloris).
- Toutefois, les garages et annexes qui ne sont pas visibles depuis la voie pourront déroger à cette règle.

Clôtures :

- A l'alignement des voies, sur la profondeur des marges de recul et au-delà (le long des limites séparatives), les clôtures sont obligatoirement constituées de dispositifs à claire-voie doublés de haies bocagères persistantes ou semi-persistantes.
- Ces haies bocagères seront d'essences locales, plurispécifiques (plusieurs essences) et à plusieurs strates arborées, arbustives et herbacées ; ils devront avoir une hauteur minimum de :
 - 1 mètre à leurs plantations,

- 5 mètres à l'âge adulte pour les arbres et 3 mètres à l'âge adulte pour les baliveaux.
- La hauteur des dispositifs à claire-voie ne peut excéder 1,80 mètres en front à rue et 2 mètres en limites séparatives.

Cf. OAP.

2) Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

- Tout nouveau projet devra respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Si la configuration du terrain et l'environnement urbain le permet et si cela est pertinent au regard de l'activité qu'accueillent les constructions, l'ensemble des bâtiments réalisés devront respecter les principes de l'architecture bioclimatique (une argumentation sera attendue pour justifier de la non application de ces principes).
- Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux respectueux de l'environnement.
- Plus de précision dans les OAP correspondantes.

Article 1AUe -6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En cas d'abattage ou de destruction d'un des éléments paysagers protégés pour motif écologique, culturel ou patrimonial repéré dans l'OAP thématique, ce dernier doit systématiquement être remplacé par un élément :
 - de nature similaire
 - dont la dimension, une fois à taille adulte, est équivalente
 - et qui soit également d'essence locale.

L'abattage, la destruction de ces éléments sont soumis à autorisation. L'élagage de ces éléments est soumis à déclaration.
- Les surfaces libres doivent obligatoirement faire l'objet d'un aménagement paysager ; elles seront plantées et traitées en espaces verts ou d'agrément. Les essences plantées seront obligatoirement des essences locales (cf. OAP pour plus de précisions).
- La partie de terrain située entre l'alignement et la construction (marge de recul) sera plantée sur toute sa profondeur :
 - Elle comprendra un aménagement paysager réalisé en harmonie avec les plantations existantes.
 - Elle se composera d'un arbre de haute tige pour 200m² de terrain non construit (espaces libres) et de massifs d'arbustes d'essences locales uniformément répartis.
- A l'alignement des voies, sur la profondeur des marges de recul et le long des limites séparatives, les haies et/ou alignements d'arbres sont obligatoires.
- Ces haies devront assurer leurs rôles occultant dès leurs plantations. Les essences choisies seront locales, persistantes, semi-persistantes et variées.

Article 1AUe – 7

Le stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le besoin en stationnement des installations et constructions doit être réalisé conformément aux prescriptions de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, et modifié par l'arrêté du 18 septembre 2012.
- Des stationnements réservés et adaptés aux bicyclettes et engins à deux roues motorisés doivent être réalisés pour tout projet de construction à usage d'équipement sportif.
- Les aires de stationnements devront faire l'objet d'une gestion alternative des eaux de pluie (perméabilité des sols) pour tout projet de construction à usage d'équipement sportif.
- De plus, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Aucun report de stationnement ou gêne occasionnée par des chargements et déchargements ne sera toléré sur la voie publique.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUe - 8

Desserte par les voies publiques et privées

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté à la destination et l'importance des constructions ou installations desservies et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- 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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- L'accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
- Les aménagements en impasse sont à éviter, sauf stricte impossibilité technique ou structurelle (configuration de la parcelle...).

- Le dimensionnement et l'organisation des voiries internes, des espaces de stationnement et d'attente devront être suffisants en cas d'affluence afin d'éviter tout encombrement de la route de Carency.

Article 1AUe - 9

Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression de caractéristique suffisante et raccordé au réseau public.

2) Assainissement :

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

- Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées 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 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.
- Elles doivent être conformes à l'Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'Arrêté du 7 mars 2012.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation des aménagements est à la charge du constructeur.

Eaux usées et vannes :

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles et agricoles)

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

- Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et les Services Techniques de la collectivité.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.
- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique tel que défini par la réglementation en vigueur ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public. L'épandage de ces effluents est interdit dans la zone.
- L'ensemble des effluents non domestiques devront tenir compte de la proximité de la Souchez et du tracé de trame verte identifié par le SRCE. Leur gestion doit préserver la zone de toute pollution.

3) Eaux pluviales :

- Quel que soit le cas, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, se référer au Règlement du Service Public.
- Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable.

4) Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Dans le cadre de toute nouvelle construction ou opérations d'aménagement, tous les réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés.
- Les réseaux à créer sont à la charge des constructeurs.
- Pour les constructions individuelles, les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés jusqu'en limite de propriété.
- Lorsque les réseaux électriques et de télécommunications sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.
- Des dispositifs de production ou de captage d'énergies renouvelables devront être mis en place pour alimenter un ou plusieurs des bâtiments construits, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

6) Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

_ ZONES 2AUt _

CARACTERISTIQUES

- **2AUt** : Zone non équipée réservée au développement du Centre Lens 14-18 et destinée à un usage touristique, culturel et de loisirs.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUt -1

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

1) Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2AUt -2.

2) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Sont autorisés, sous réserve de leurs bonnes intégrations paysagères :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux.

Article 2AUt -2

Destinations et sous-destinations

Cf. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ci-dessus.

Article 2AUt -3

Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2AUt -4

Volumétrie et implantation des constructions

1) Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, emprises publiques existantes ou à créer

Non règlementé.

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

5) Emprise au sol

Non règlementé.

6) Hauteur maximale des constructions

Cf. OAP paysage.

Article 2AUt -5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1) Aspect extérieur

Cf. OAP paysage.

2) Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Cf. OAP paysage.

Article 2AUt -6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf. OAP paysage.

Article 2AUt -7

Le stationnement

Cf. OAP paysage.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AUt -8

Desserte par les voies publiques et privées

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté à la destination et l'importance des constructions ou installations desservies et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- 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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- L'accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
- Les aménagements en impasse sont à éviter, sauf stricte impossibilité technique ou structurelle (configuration de la parcelle...).
- Le site sera uniquement accessible par les véhicules motorisés via le Chemin de Lens afin de ne pas gêner la circulation sur la RD 937.

1) Alimentation en eau potable :

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression de caractéristique suffisante et raccordé au réseau public.

2) Assainissement :

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

- Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées 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 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.
- Elles doivent être conformes à l'Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'Arrêté du 7 mars 2012.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation des aménagements est à la charge du constructeur.

Eaux usées et vannes :

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles et agricoles)

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.
- Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et les Services Techniques de la collectivité.
- Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique tel que défini par la réglementation en vigueur ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public. L'épandage de ces effluents est interdit dans la zone.

3) Eaux pluviales :

- Quel que soit le cas, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, se référer au Règlement du Service Public.
- Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable.

4) Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Dans le cadre de toute nouvelle construction ou opérations d'aménagement, tous les réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés.
- Les réseaux à créer sont à la charge des constructeurs.
- Pour les constructions individuelles, les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés jusqu'en limite de propriété.

5) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

6) Collecte des déchets

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

Dispositions applicables aux zones agricoles.

_ ZONES A, Ac, Av ET Acv _

CARACTERISTIQUES

- **A** : Cette zone est constituée par des espaces agricoles et naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux qui la composent. Elle veillera à préserver la qualité des espaces naturels, paysagers, des parvis agricoles.

Elle comporte trois sous-secteurs :

- **Ac** : Cette zone correspond au tracé de la trame verte « Coteaux calcaires » identifiée par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Des dispositions particulières s'appliqueront pour préserver les caractéristiques propres aux milieux ouverts.
- **Av** : L'aménagement des parcelles concernées constituent un enjeu de préservation des cônes de vue remarquables identifiés dans l'OAP thématique et au plan de zonage. Des règles particulières permettront d'assurer la préservation de ces vues.
- **Acv** : Cette zone regroupe les caractéristiques des sous-secteurs Ac et Av et obéira aux règles applicables à ces deux zones (règles cumulatives).

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article A -1

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

1) Occupations et utilisations du sol interdites

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises au paragraphe « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains de camping et de caravanes éventuellement déjà aménagés lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Tout bâtiment d'habitation autre que ceux destinés au logement des personnes dont l'activité est directement liée à l'activité agricole.
- Toute construction ou installation qui viendraient détruire, endommager ou gêner la continuité du tracé des chemins de randonnée. Une dérogation à cette règle pourra être étudiée si l'aménagement requis est d'intérêt collectif et si un tracé alternatif est réalisé dans les mêmes délais que le projet.

Dispositions particulières à la zone Av

- La construction de silos et ouvrages similaires est interdite.
- Toute installation ou construction qui obstruerait les vues remarquables identifiées dans l'OAP thématique est interdite.

2) Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

Sont autorisés sous conditions :

- La création, la transformation et l'extension des bâtiments ou installations à condition que ces derniers soient liés à l'exploitation agricole.
- La création, la transformation et l'extension des bâtiments ou installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (article L.311-1 du Code rural).
- Les constructions à usage d'habitations, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées et sous les conditions suivantes :
 - A condition qu'elles soient nécessaires et obligatoires au fonctionnement de l'activité agricole.
 - A condition que l'activité nécessite la présence indispensable de l'exploitant afin d'assurer les soins aux importants cheptels.
 - A condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal ou de tout autre site d'élevage important pour l'exploitation.
- Les extensions et annexes d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et ne pouvant excéder 50m² dès lors qu'elles n'entravent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements à proximité immédiate du siège d'exploitation en activité.
- Les abris et annexes s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les transformations des bâtiments agricoles dès lors qu'elles n'entravent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de la zone et qu'elles aient vocation à se transformer en hébergement à la ferme ou commerce à la ferme.
- Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements des sols, uniquement ceux rendus indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admis (y compris les bassins de stockage des eaux nécessaires à l'assainissement).
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur les bâtiments autorisés dans le secteur et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction

Rappel : Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code rural :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

Dispositions particulières aux zones Av et Acv :

- Tous les travaux seront soumis à déclaration préalable.
- Est uniquement autorisés, l'extension des installations agricoles existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol actuelle, et dans la mesure où cette extension est nécessaire à l'exploitation agricole. Cette extension doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée.

Article A -2

Destinations et sous-destinations

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

- La destination principale prévue sur cette zone est l'exploitation agricole.
- Les équipements et services d'intérêt collectif, sous certaines conditions définies à l'article A-1.

Article A -3

Mixité sociale et fonctionnelle

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A -4

Volumétrie et implantation des constructions

1) Caractéristiques des terrains

Règles applicables à la zone A, Ac et Av :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, emprises publiques existantes ou à créer

Règles applicables à la zone A et Ac :

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait par rapport à l'axe :
 - Des routes départementales : 15 mètres
 - Des autres voies : 10 mètres.

Dispositions particulières aux zones Av et Acv :

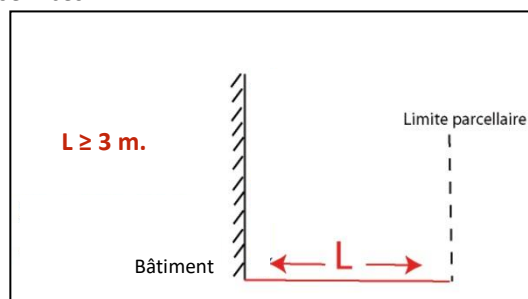
- L'implantation des constructions et installations doit s'effectuer avec un retrait minimum de 100 mètres :
 - par rapport à la voie publique
 - ou par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte principale privée.
- De manière générale, le permis de construire pourra être refusé si l'implantation des constructions ou installations venaient obstruer ou gêner les cônes de vue identifiés et décrits au sein de l'OAP thématique.

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de limite séparative.
- Les activités nuisantes telles que l'élevage de porc, doivent être éloignés d'au moins 100 mètres des zones à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services.



Avec marges d'isolement :

- La marge d'isolement (distance L entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative) ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

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

5) Emprise au sol

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

Non règlementé.

6) Hauteur maximale des constructions

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et d'hébergement, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, est fixée à 6 m à l'égout des toitures.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques.

Dispositions particulières aux zones Av et Acv :

- Le permis de construire pourra être refusé si la hauteur des constructions ou installations venaient obstruer ou gêner les cônes de vue identifiés et décrits au sein de l'OAP thématique.

Article A -5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

1) Aspect extérieur

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

Volumétrie, façades et aspects des matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une volumétrie cohérente et harmonieuse et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.
- Les coloris des façades, toitures et matériaux utilisés doivent permettre une parfaite intégration paysagère des constructions et installations.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix d'aspect des matériaux et revêtements.
- Est interdit l'emploi :
 - de matériaux d'aspects factices ou d'imitation,
 - à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
 - de matériaux d'aspects précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).
- Les pastiches de constructions et installations traditionnelles ou étrangères à la région sont interdits.
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

2) Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

- Tout nouveau projet devra respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Si la configuration du terrain et l'environnement urbain le permet et si cela est pertinent au regard de l'activité qu'accueillent les constructions, l'ensemble des bâtiments réalisés devront respecter les principes de l'architecture bioclimatique (une argumentation sera attendue pour justifier de la non application de ces principes).
- Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux respectueux de l'environnement.

Article A -6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En cas d'abattage ou de destruction d'un des éléments paysagers protégés pour motif écologique, culturel ou patrimonial repéré dans l'OAP thématique et au plan de zonage, ce dernier doit systématiquement être remplacé par un élément de nature et de dimension similaire qui soit également d'essence locale.
- Tout projet de construction ou d'aménagement doit être accompagné de haies, fossés ou talus enherbés, alignements d'arbres ou d'arbustes sur tout ou partie de la zone aménagée ou, à défaut, sur les terres exploitées afin de gérer les phénomènes de ruissellement.

- En cas de projet de construction, d'aménagement ou de plantation, les haies, arbres, arbustes fossés et talus enherbés devront être orientés en rupture de pente, c'est à dire positionnés perpendiculairement à la pente ou en diagonale par rapport à celle-ci.
- Les haies, fossés et talus existants ne pourront être détruits ou réduits sauf nécessité justifiée telle qu'une gêne majeure pour les engins agricoles ou les véhicules incendie d'entrer dans les champs ou encore en cas de maladie des végétaux. Dans ce cas, c'est la solution du moindre impact qui doit être retenue. Les haies, fossés et talus détruits devront être reconstitués sur place ou ailleurs : la nouvelle haie ou le nouveau fossé/talus devra revêtir une valeur écologique égale. La végétation utilisée devra être d'essence locale et son positionnement devra être en rupture avec la pente. Les haies, fossés et talus devront permettre, à terme, une reconstitution du bocage. Les haies, fossés et talus existants dont la végétation ne revêt qu'une faible valeur écologique pourront être remplacés, au même endroit, par une végétation d'essence locale dont il sera argumenté qu'elle revêt une valeur écologique supérieure.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure. Les essences végétales choisies devront être locales et leur dimension (volume, hauteur) devra permettre de masquer les installations dès le jour de leur plantation.
- Les bâtiments techniques agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 50 m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres. Les essences végétales choisies devront être locales et leur dimension (volume, hauteur) devra permettre de masquer les bâtiments dès le jour de leur plantation.

Dispositions particulières aux zones Av et Acv :

S'ajoute aux règles précédentes :

- Les bâtiments et installations autres que ceux destinés à l'habitation principale de l'exploitant, à des hébergements touristiques ou à de la vente directe doivent être masqués par des écrans de verdure. Les essences végétales choisies devront être locales, persistantes ou semi-persistantes et leur dimension (volume, hauteur) devra permettre de masquer les bâtiments et installations dès le jour de leur plantation.

Dispositions particulières à la zone Ac :

- Sur le sous-secteur Ac, la végétation ligneuse doit être inférieure à 25 % de la superficie totale de la zone pour maintenir les milieux ouverts identifiés par le SRCE.

Article A -7

Le stationnement

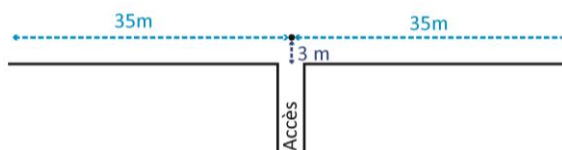
Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

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

Aucun report de stationnement ne sera toléré sur la voie publique.

Article A -8**Desserte par les voies publiques ou privées****1) Accès****Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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 constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'un chemin départemental ou d'une route nationale, ceux-ci doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la route soit assurée sur une distance d'au moins 35 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe d'accès situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie (cf. schéma ci-dessous).

**2) Voiries****Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :**

- Les capacités de la voirie doivent être compatibles avec la destination et l'importance des constructions ou installations desservies.

Article A -9**Desserte par les réseaux****1) Alimentation en eau potable****Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :**

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression de caractéristique suffisante et raccordé au réseau public.
- En cas d'absence de conduite d'un réseau collectif et seulement dans ce cas, un captage, forage, ou puits particulier sera autorisé à titre provisoire si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement reste cependant obligatoire dès réalisation ou renforcement du réseau collectif.

2) Assainissement

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

- Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées 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 et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément 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.
- Elles doivent être conformes à l'Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'Arrêté du 7 mars 2012.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation des aménagements est à la charge du constructeur.

Eaux usées et vannes :

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

Eaux résiduaires non domestiques

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et les Services Techniques de la collectivité.

3) Eaux pluviales

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

- Quel que soit le cas, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, se référer au Règlement du Service Public.
- Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable.

4) Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

Règles applicables à la zone A, Ac et Av :

- Lorsque les réseaux électriques et de télécommunications sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.
- Les réseaux à créer sont à la charge des constructeurs.
- Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

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

6) Collecte des déchets

Règles applicables à la zone A et ses sous-secteurs :

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

Dispositions applicables aux zones naturelles.

CARACTERISTIQUES

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

Elle comporte deux sous-secteurs :

- **NL** : Le secteur NL autorise les constructions et installations légères liées à l'exercice des sports et des activités culturelles, de loisirs et de récréation.
- **Np** : Le sous-secteur Np veille à protéger le point de captage en eau potable présent sur la commune.
- **Ne** : Le sous-secteur Ne correspond au secteur économique, dont la capacité et l'accueil sont limitées.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article N -1

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

1) Occupations et utilisation du sol interdites :

Règles applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N2.

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols y compris le stationnement des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.
- Toute construction ou installation qui viendraient détruire, endommager ou gêner la continuité du tracé des chemins de randonnée. Une dérogation à cette règle pourra être étudiée si l'aménagement requis est d'intérêt collectif et si un tracé alternatif est réalisé dans les mêmes délais que le projet.

Dispositions particulières à la zone Np

- En sus, dans le secteur Np, les constructions admises devront respecter les prescriptions de la servitude de protection du captage d'eau potable et les dispositions afférents aux périmètres rapprochés.
- Toute activité polluante est interdite.

2) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Règles applicables à la zone N, hors sous-secteurs :

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteintes ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les activités agricoles maraîchères, horticoles ou sylvicoles ne nécessitant pas de bâtiments.
- Les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- La reconstruction après sinistre des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 120 % de la surface de plancher effective au moment du sinistre et sous réserve que le phénomène d'inondation n'ait été à l'origine de la destruction.
- Les extensions et annexes des habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et ne pouvant excéder 30m² dès lors qu'elles n'entravent pas la qualité paysagère du site.
- Les installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou nécessaires à l'exploitation forestière, dès lors qu'elles n'entravent pas la qualité paysagère du site et ne nécessitent pas de bâtiments.
- Les antennes de télécommunications, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dans une frange de 150 mètres de part et d'autre de l'autoroute. Elles ne peuvent pas se trouver à moins de 150 mètres d'une habitation et ne peuvent entraîner la destruction, la réduction ou l'endommagement d'espaces boisés classés.

Dispositions particulières à la zone NL :

Sur le sous-secteur NL, sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les aménagements de caractère sportif, touristique ou de loisirs tels que terrains de sports, club hippique, locaux servant à la restauration, à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans le paysage.
- Les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement des installations susmentionnées,
- Les constructions, à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public,
- Les constructions à vocation d'hébergement touristique de faible emprise (cf. article N4 « emprise au sol ») et ne dépassant pas une capacité de 20 lits à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans le paysage.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone, liés à sa bonne utilisation et qu'ils s'intègrent parfaitement dans le paysage.

Dispositions particulières à la zone Np :

Dans le secteur Np, sont uniquement admis sous conditions :

- Se référer à l'arrêté préfectoral signé le 14 janvier 1988 et joint à ce PLU dans le dossier Servitudes d'Utilité Publiques (SUP).

Dispositions particulières à la zone Ne :

Sur le sous-secteur Ne, sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les aménagements de caractère économique, à condition qu'ils s'intègrent parfaitement dans le paysage.
- Les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement des installations susmentionnées,
- Les constructions, à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère économique
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone, liés à sa bonne utilisation et qu'ils s'intègrent parfaitement dans le paysage.

Article N -2

Destinations et sous-destinations.

Règles applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- La zone a pour vocation principale d'accueillir des exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations et équipements d'intérêt collectif et de services publics sont également autorisés sous certaines conditions définies à l'article N1.

Article N -3

Mixité fonctionnelle et sociale.

Règles applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

Non règlementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N -4

Volumétrie et implantation des constructions

1) Caractéristiques des terrains

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone et de ses sous-secteurs :

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques existantes ou à créer

Règles applicables à la zone N et Np :

Non règlementé.

Dispositions particulières à la zone N_L

Les constructions doivent s'implanter :

- Avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles applicables à la zone N et Np :

Non règlementé.

Dispositions particulières à la zone N_L

- Les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins des limites séparatives.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Règles applicables à la zone N et Np :

Non règlementé.

Dispositions particulières à la zone N_L

- Une distance d'au moins 5 m est exigée entre deux bâtiments.

5) Emprise au sol

Règles applicables à la zone N, hors sous-secteur :

Non règlementé.

Dispositions particulières à la zone Nl

- L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.
- L'utilisation de matériaux perméables est obligatoire pour les parkings.

Dispositions particulières à la zone Np

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

Dispositions particulières à la zone Ne

- L'emprise au sol des bâtiments, annexes comprises ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

6) Hauteur maximale des constructions

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- Les installations strictement nécessaires au fonctionnement d'équipements et de services d'intérêt public ne sont pas soumises à une limitation de hauteur. Leur bonne intégration paysagère doit cependant être assurée.
- La hauteur des annexes autorisées ne pourra pas excéder 3,5 mètres.
- La hauteur des extensions autorisées est limitée à la continuité des bâtiments existants.

Dispositions particulières à la zone Nl

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Dispositions particulières à la zone Ne

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

Article N -5

Qualité architecturale, environnementale et paysagère.

1) Aspect extérieur

Dispositions pour la zone N et Np :

Non règlementé.

Dispositions particulières à la zone Nl

- Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect ou leur coloris, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Est interdit l'emploi :
 - de matériaux d'aspects factices ou d'imitation,
 - à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
 - de matériaux d'aspects précaires (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).
- Sont également proscrits :
 - Les pastiches de constructions et installations traditionnelles ou étrangères à la région.
 - Les bâtiments sommaires réalisés avec des moyens de fortune.
 - Toutes installations annexes de caravanes réalisées avec des moyens de fortune et notamment les auvents en dehors de ceux démontables et exclusivement en toile.

Clôtures :

- Les clôtures seront constituées de grillages sur poteaux bois ou fer ou béton doublées d'une haie vive devant ou derrière la clôture ou de chaque côté.
- Les essences choisies pour les haies vives devront être locales.
- Sauf pour les filets et grillages autour des stades dont la hauteur est déterminée par les besoins de sécurité, la hauteur maximale des clôtures s'élèvera à 2 mètres.
- Toutes autres natures de clôtures sont interdites.
- Pour ces clôtures, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

2) Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- Tout nouveau projet devra respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Si la configuration du terrain et l'environnement urbain le permet et si cela est pertinent au regard de l'activité qu'accueillent les constructions, l'ensemble des bâtiments réalisés devront respecter les principes de l'architecture bioclimatique (une argumentation sera attendue pour justifier de la non application de ces principes).
- Les constructions devront privilégier l'usage de matériaux respectueux de l'environnement.

Article N -6

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- En cas d'abattage ou de destruction d'un des éléments paysagers protégés pour motif écologique, culturel ou patrimonial repéré dans l'OAP thématique, ce dernier doit systématiquement être remplacé par un élément de nature et de dimension similaire qui soit également d'essence locale.
- Tout projet de construction ou d'aménagement doit être accompagné de haies, fossés ou talus enherbés, alignements d'arbres ou d'arbustes sur tout ou partie de la zone aménagée afin de gérer les phénomènes de ruissellement.
- En cas de projet de construction, d'aménagement ou de plantation, les haies, arbres, arbustes fossés et talus enherbés devront être orientés en rupture de pente, c'est à dire positionnés perpendiculairement à la pente ou en diagonale par rapport à celle-ci.
- Les haies, fossés et talus existants ne pourront être détruits ou réduits sauf nécessité justifiée telle qu'une gêne majeure pour les engins agricoles ou les véhicules incendie d'entrer dans les champs ou encore en cas de maladie des éléments bocagers. Dans ce cas, c'est la solution du moindre impact qui doit être retenue. Les haies, fossés et talus détruits devront être reconstitués sur place ou ailleurs : la nouvelle haie ou le nouveau fossé/talus devra revêtir une valeur écologique égale. La végétation utilisée devra être d'essence locale et son positionnement devra être en rupture avec la pente. Les haies, fossés et talus plantés devront permettre, à terme, une reconstitution du bocage. Les haies, fossés et talus existants dont la végétation ne revêt qu'une faible valeur écologique pourront être remplacés, au même endroit, par une végétation d'essence locale dont il sera argumenté qu'elle revêt une valeur écologique supérieure.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain. Les plantations devront être uniformément réparties.

Dispositions particulières à la zone Nl :

S'ajoute aux règles précédentes :

- Les surfaces libres en dehors des parkings et accès doivent obligatoirement être plantées et aménagées en espace vert paysagé.

Article N -7

Le stationnement

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

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

Article N -8

Desserte par les voies publiques ou privées.

Accès et voirie

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'une circulation apaisée et sécurisée des engins agricoles.

Dispositions particulières à la zone Nl :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 4 mètres.

Article N -9

Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable :

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression de caractéristique suffisante et raccordé au réseau public.
- En cas d'absence de conduite d'un réseau collectif et seulement dans ce cas, un captage, forage, ou un puit particulier sera autorisé à titre provisoire si le dispositif envisagé est réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement reste cependant obligatoire dès réalisation ou renforcement du réseau collectif.

2) Assainissement :

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

- Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées 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 et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément 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.
- Elles doivent être conformes à l'Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'Arrêté du 7 mars 2012.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation des aménagements est à la charge du constructeur.

Eaux usées et vannes :

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

Eaux résiduaires non domestiques

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et les Services Techniques de la collectivité.

3) Eaux pluviales :

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- Quel que soit le cas, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, se référer au Règlement du Service Public.
- Par ailleurs, il est conseillé d'intégrer à toute construction neuve, un système de récupération des eaux de pluies pour une utilisation non potable.

4) Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- Lorsque les réseaux électriques et de télécommunications sont enterrés, les branchements privés doivent l'être également.
- Les réseaux à créer sont à la charge des constructeurs.

Dispositions applicables à la zone N :

- Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5) Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

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

6) Collecte des déchets

Dispositions applicables à la zone N et ses sous-secteurs :

- Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement, un emplacement doit être prévu sur la parcelle pour accueillir les conteneurs de déchets et de tri sélectif.

ANNEXES

LEXIQUE

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

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

Accès

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

Adaptations mineures

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

Affouillement

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

Annexes

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet

d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Caravane

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

Équipements collectifs, publics, d'intérêt général

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

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol 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.

Exhaussement des sols

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

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou 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.

Ilot de propriété – terrain – unité foncière

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

Installation classée

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

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

Installation légère

Installation ou construction, qui est soit démontable, soit transportable, donc sans fondation. Elle a pour vocation d'être utilisée de manière saisonnière et/ou temporaire dans le cadre du loisir.

Limites séparatives

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

Logement

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

Propriété ou unité foncière

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

Retrait

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

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

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Unité

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

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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.

Plan Local d'Urbanisme de SOUCHEZ

Règlement

Réalisé par VERDI Conseil Nord-de-France
Rue Blériot
ELEU-DIT-LEAUWETTE CS 20061
62302 Lens Cedex
03.21.78.55.22