



SOMMAIRE

NOTICE..... 11

QUE DETERMINE LE PLU ? 12

COMMENT UTILISER LE DOCUMENT ? 12

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 16

DISPOSITIONS GENERALES 17

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU. 19

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 19

ARTICLE 3 : LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME. 23

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 24

ARTICLE 5 - ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 26

ARTICLE 6 - TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR. 26

ARTICLE 7 - PERMIS DE DEMOLIR 27

ARTICLE 8 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN 27

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION MIXTE ET D'HABITAT.....29

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : UA, UB ET UC ET LEURS SOUS-SECTEURS.	31
Caractère de la zone.....	31
Recommandations et règles générales.....	32
Usage des sols et destinations des constructions	34
Où puis-je construire ?.....	34
Article UA/UB/UC 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	34
Article UA/UB/UC 2 – Destinations et sous-destinations (<i>occupations et utilisations des sols admises sous-conditions</i>).....	35
Article UA/UB/UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	36
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Article UA/UB/UC 4 – Volumétrie et implantation des constructions.....	37
1 <i>Caractéristiques des terrains</i>	37
2 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques ou privées existantes ou à créer</i>	37
3 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	39
4 <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	41
5 <i>Emprise au sol</i>	41
6 <i>Hauteur maximale des constructions</i>	42
Article UA/UB/UC 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
1 <i>Aspects extérieurs</i>	43
2 <i>Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales</i>	48
Article UA/UB/UC 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions	49
Article UA/UB/UC 7 – Le stationnement.....	50

Equipements et réseaux.....	52
Article UA/UB/UC 8 – desserte par les voies publiques et privées.....	52
1 Accès.....	52
2 Voiries.....	52
Article UA/UB/UC 9 - Desserte par les réseaux	53
1 Alimentation en eau potable.....	53
2 Assainissement.....	53
3 Eaux pluviales :.....	54
4 Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution.....	54
5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	55
6 Collecte des déchets	55

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALEMENT ECONOMIQUE.....57

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ET SES SOUS-SECTEURS	59
Caractère de la zone.....	59
Recommandations.....	60
Usage des sols et destinations des constructions	63
Article UE 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	63
Article UE 2 – Destinations et sous-destinations (<i>Occupations et utilisations des sols admises sous conditions</i>)	64
Article UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	64

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagere	65
Article UE 4 – volumétrie et implantation des constructions	65
1 <i>Caractéristiques des terrains</i>	65
2 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et privées existantes ou à créer</i>	65
3 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	66
4 <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	68
5 <i>Emprise au sol</i>	68
6 <i>Hauteur maximale des constructions</i>	69
Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	69
1 <i>Aspect extérieur</i>	69
2 <i>Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales</i>	71
Article UE 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	72
Article UE 7 - Le stationnement	73
Equipements et reseaux	75
Article UE 8 – desserte par les voies publiques ou privées.....	75
1 <i>Accès</i> :.....	75
2 <i>Voiries</i> :.....	75
Article UE 9 - Desserte par les réseaux	76
1 <i>Alimentation en eau potable</i>	76
2 <i>Assainissement</i>	76
3 <i>Eaux pluviales</i>	77
4 <i>Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution</i>	78
5 <i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	78
6 <i>Collecte des déchets</i>	78

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 1AU.....80

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.	82
Caractère de la zone.....	82
Recommandations.....	82
Usage des sols et destinations des constructions	84
article 1AU 1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	84
article 1AU 2 – Destinations et sous-destinations (<i>Occupations et utilisations des sols admises sous conditions</i>)	85
article 1AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	85
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	86
Comment prendre en compte l'environnement de ma construction ?.....	86
article 1AU 4 – Volumétrie et implantation des constructions.....	86
1 <i>Caractéristiques des terrains.....</i>	86
2 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et privées existantes ou à créer.....</i>	86
3 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	87
4 <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	88
5 <i>Emprise au sol</i>	88
6 <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	88
article 1AU 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	89
1 <i>Aspect extérieur.....</i>	89
2 <i>Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales.....</i>	91
article 1AU 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	91
article 1AU 7 - Le stationnement	92

Equipements et réseaux.....	94
Comment raccorder ma construction aux réseaux ?	94
article 1AU 8 – desserte par les voies publiques et privées.....	94
1 Accès.....	94
2 Voiries.....	94
article 1AU 9 - Desserte par les réseaux	95
1 Alimentation en eau potable.....	95
2 Assainissement.....	95
3 Eaux pluviales.....	96
4 Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution.....	96
5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	97
6 Collecte des déchets	97

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 98

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS.	100
Caractère de la zone.....	100
Recommandations et règles générales.....	100
Usage des sols et destinations des constructions	103
Article N 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	103
Article N 2 – Destinations et sous-destinations (<i>Occupations et utilisations des sols admises sous conditions</i>).	104
Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale	104

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	105
Article N 4 – Volumétrie et implantation des constructions	105
1 <i>Caractéristiques des terrains</i>	105
2 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et privées existantes ou à créer</i>	105
3 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	105
1 <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	106
2 <i>Emprise au sol</i>	106
3 <i>Hauteur maximale des constructions</i>	107
Article N 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	107
1 <i>Aspect extérieur</i>	107
2 <i>Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales</i>	109
Article N 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	110
Article N 7 - Le stationnement	110
Equipements et réseaux	111
Article N 8 – Desserte par les voies publiques et privées	111
1 <i>Accès</i>	111
2 <i>Voiries</i>	111
Article N 9 - Desserte par les réseaux	112
1 <i>Alimentation en eau potable</i>	112
2 <i>Assainissement</i>	112
3 <i>Eaux pluviales</i>	113
4 <i>Gaz, Electricité, Téléphone, Télédistribution</i>	113
5 <i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	114
6 <i>Collecte des déchets</i>	114



Notice

Que détermine 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 document ?

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 **UA, UAd, UB, UC, UCm, UCe, UCi, UE, UEz, 1AU, N, Ni, Na et Nc.**
- 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 quatorze paragraphes 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.

Elle aborde les :

- Occupations et utilisations du sol interdites
- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Mixités fonctionnelle et sociale

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.

Cette partie aborde :

- 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

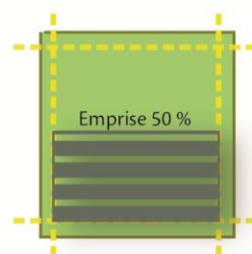
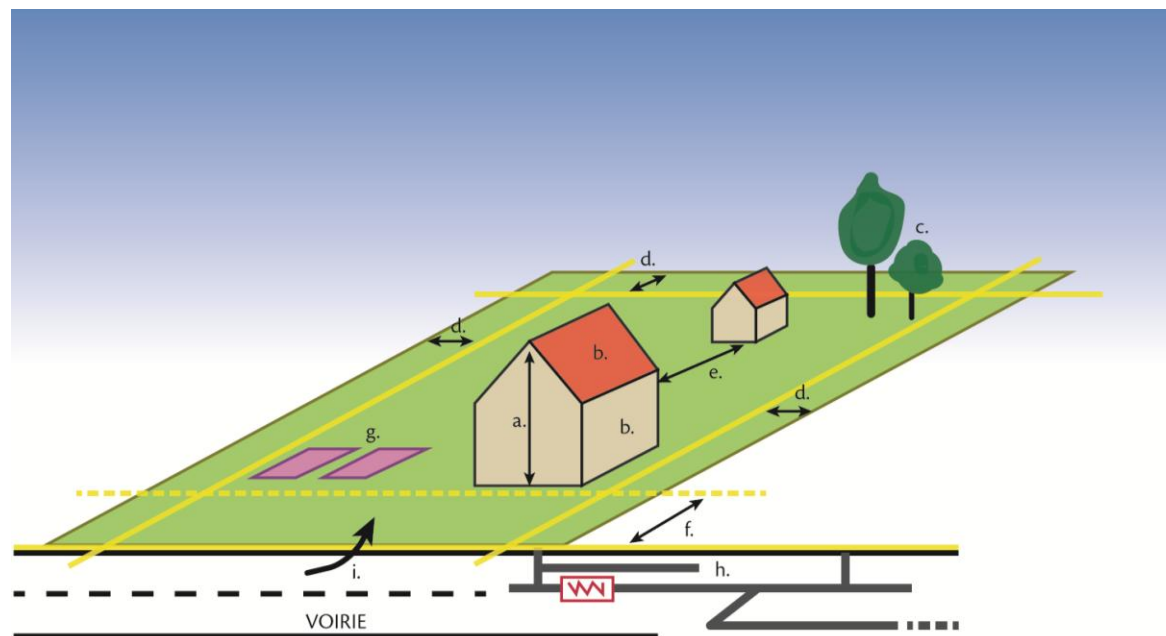
Cette troisième et dernière partie traite :

- Des accès et voiries.
- De 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 schématiques des principales dispositions réglementaires



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 Grenay.

Article 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à 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.
- Campings : 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.

3.3. 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.

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** (14,10 ha) : Zone de centre-ville marquée par une densité moyenne à élevée et une mixité d'usage : habitations, commerces, services et équipements publics.

Elle comprend le sous-secteur :

- **UAd** (5,92 ha) : Sous-secteur UA caractérisé par une densité encore accrue autour de la place Daniel Breton.
- **UB** (64,12 ha) : Zone urbaine à densité moyenne située en périphérie du centre. Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, activités de services et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend le sous-secteur :

- **UBa** (0,70 ha) : Secteur permettant une aire d'accueil et /ou d'étape à destination des camping-cars.
- **UC** (61,15 ha) : Zone urbaine de faible densité située sur la périphérie de l'agglomération regroupant tous les secteurs miniers dont la cité jardin, la cité du Maroc, la cité Quarante et l'ancien carreau de la fosse 11.

Elle comprend le sous-secteur :

- **UCm** (70,21 ha) : Sous-secteur UC qui abrite l'ensemble du patrimoine minier inscrit à l'UNESCO.
- **UCe** (5,78 ha) : Ce sous-secteur UC (UC« e » pour équipements) est destiné à préserver le paysage végétal urbain et accueillir des équipements sportifs.
- **UCi** (5,05 ha) : Ce sous-secteur UC (UC« i » pour industries et autres activités) est destiné à accueillir des activités des secteurs secondaire ou tertiaire admissibles près des habitations, les équipements publics, l'extension mesurée et la transformation des logements existants.

- **UE** (11,95 ha) : Zone urbaine d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services destinées à regrouper les établissements dont la présence est admissible à proximité des quartiers d'habitation. L'ancien carreau de la fosse 11 est concerné.

Elle comprend le sous-secteur :

- **UEz** (17,81 ha) : ZAC de Quadraparc et sa zone de développement.

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.

- **1AU** (2,44 ha) : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et destinée à préserver un environnement très végétalisé.

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.

La commune ne comporte pas de zone A.

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** (39,59 ha) : correspond aux espaces verts, 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 naturels. Le principal tracé des anciens cavaliers est concerné par ce zonage.

Elle comporte trois sous-secteurs :

- **NL** (15,19 ha) : Sous-secteur susceptible d'accueillir des aménagements et structures légères d'intérêt public à vocation de loisirs et d'activités sportives.
- **Na** (0,46 ha) : Sous-secteur qui abrite l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **Nc** (2,95 ha) : Protection des cimetières civil et militaire de la ville pour leur valeur patrimoniale et paysagère et en ce qu'ils relèvent de l'intérêt collectif.

Article 5 - Équipements publics ou d'intérêt 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'extérieur.

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 - Permis de démolir

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 située 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 8 - Droit de préemption 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.



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



Dispositions applicables aux zones urbaines : UA, UB et UC et leurs sous-secteurs.

CARACTERE DE LA ZONE

- **UA** : Zone de centre-ville marquée par une densité moyenne à élevée et une mixité d'usage : habitations, commerces et activités de services et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend le sous-secteur :

- **UAAd** : Sous-secteur UA caractérisé par une densité accrue autour de la place Daniel Breton.

- **UB** : Zone urbaine à densité moyenne située en périphérie du centre. Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, activités de services et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend le sous-secteur :

- **UBa** : Secteur permettant une aire d'accueil et /ou d'étape à destination des camping-cars.

- **UC** : Zone urbaine de faible densité située sur la périphérie de l'agglomération regroupant tous les secteurs miniers dont la cité jardin, la cité du Maroc, la cité Quarante et l'ancien carreau de la fosse 11. Elle comprend également une zone touchée par le bruit de la RD165. Cette zone est affectée aux habitations, aux commerces, activités de services et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **UCm** : Sous-secteur UC qui abrite l'ensemble du patrimoine minier inscrit à l'UNESCO.
- **UCe** : Ce sous-secteur UC (UC« e » pour « équipements ») est destiné à préserver le paysage végétal urbain et accueillir des équipements sportifs.
- **UCi** : Ce sous-secteur UC (UC« i » pour « industries et autres activités ») est destiné à accueillir des activités des secteurs secondaire ou tertiaire admissibles près des habitations, les équipements publics, l'extension mesurée et la transformation des logements existants.

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 :

- Un risque sismique faible,
- Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,
- Un risque de mouvements de terrains et coulées de boues (arrêtés catastrophes naturelles enregistrés en 1995, 1999 et 2016).

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

- Il existe également un risque de remontée de nappe très faible, faible ou localement moyen.

Le pétitionnaire est donc 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.

- Par ailleurs, le site Géorisques, la DDTM du Pas de Calais et le plan des Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses signalent l'existence de cavités souterraines, sapes et abris de guerre, tranchées militaires et d'aléas miniers dans cette commune.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités, sapes, tranchées ou tout autre risque lié à la stabilité des sols 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.

Nuisances sonores :

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 et telles qu'elles figurent au plan de zonage:

- La voie ferrée ARRAS-DUNKERQUE et l'autoroute A21 : dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces voies.
- La RD 58 : dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.
- La RD 165 : 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).

PDIPR :

Dans le cadre de tout projet, les règles applicables en matière de PDIPR devront être respectées. L'état et la qualité paysagère des chemins concernés devront être maintenus. En cas de demande de modification d'un itinéraire, une proposition de tracé de substitution devra être faite au Département afin d'assurer la continuité du parcours.

Où puis-je construire ?

ARTICLE UA/UB/UC 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

Sont interdits les constructions et usages suivants :

- Les dépôts, constructions et établissement incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du quartier (ex : installations classées soumises à autorisation),
- Les modes d'occupation énumérés dans l'article UA/UB/UC 2 qui traite des occupations et utilisations du sol admises sous conditions s'ils ne répondent pas aux conditions prescrites,
- Les campings et stationnement de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions,
- Les carrières.

Dispositions particulières aux zones et sous-secteurs UA, UAd, UB, UBa, UC, UCm et UCe :

- Les installations classées sont interdites.

Dispositions particulières aux zones UC et UCm :

- La démolition des bâtiments principaux d'origine minière sont interdits **sauf** en cas d'affaissement de terrain ou d'événements l'ayant irrémédiablement dégradé (insalubrité grave, humidité trop importante, fissures...).

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

Sont autorisées sous certaines conditions :

- Les installations agricoles compatibles avec l'habitat.
- Les exhaussements et affouillements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation autorisées, s'ils entrent dans le cadre de la loi sur l'eau ou s'ils participent à un aménagement paysager.
- L'artisanat, le commerce de détail, le commerce de gros et les industries sont admis selon les conditions énoncées à l'article 3 : « Mixité fonctionnelle et sociale ».

Dispositions particulières à la zone UA et ses sous-secteurs :

- Les constructions à usage de commerce ou d'industrie de plus de 500 m² de surface de plancher sont interdites. Cette superficie pourra être portée à 1000 m² de surface plancher, dans les limites de la propriété d'origine et si les places de stationnement répondant à l'agrandissement de la construction sont réalisées hors des voiries publiques (se référer à l'article 7 « Le stationnement »). Les opérations d'ensemble devront prévoir des locaux commerciaux en rez-de chaussée.

Dispositions particulières aux sous-secteurs UCi :

- Les activités comportant des installations classées sont autorisées si elles ne représentent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage, l'environnement ou la qualité paysagère des lieux où elle s'implante.

Dispositions particulières à la zone UB :

- les constructions à usage de commerce ou d'industrie de plus de 1500 m² de surface de plancher sont interdites. Cette superficie pourra être portée à 2000 m² de surface plancher, dans les limites de la propriété d'origine et si les places de stationnement répondant à l'agrandissement de la construction sont réalisées hors des voiries publiques (se référer à l'article 7 « Le stationnement »).

Dispositions particulières à la zone UBa :

- Est autorisée une aire d'accueil et/ou d'étape des camping-cars ainsi que tous les équipements, constructions et installations nécessaires à la gestion de cette aire.

Dispositions particulières aux zones UC et UCm :

- Toute occupation et utilisation du sol est soumise à une réserve de bonnes intégration architecturale et paysagère dans le tissu urbain minier.
- Les constructions à usage de commerce ou d'industrie de plus de 200 m² sont interdites. Cette superficie pourra être portée à 300 m² de surface plancher, dans les limites de la propriété d'origine et si les places de stationnement répondant à l'agrandissement de la construction sont réalisées hors des voiries publiques (se référer à l'article 7 « Le stationnement »).

ARTICLE UA/UB/UC 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

Le présent règlement s'attache à préserver la diversité commerciale, les commerces de détail et de proximité. Dans ce but :

- Se référer aux conditions d'implantations commerciales visées à l'article 2.
- **Le long des rues Casimir Beugnet et Arthur Lamendin**, les opérations d'ensemble devront prévoir des locaux commerciaux en rez-de chaussée.

Comment prendre en compte l'environnement de ma construction?

ARTICLE UA/UB/UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 Caractéristiques des terrains

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.
- 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.

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

Règles générales applicables aux zones UA, UAd, UB, UBa, UCe, UCi :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies.
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- A au moins 10 mètres du domaine public ferroviaire.

Une implantation différente peut 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.
- 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.

Dispositions particulières aux zones UC et UCm :

Tout ou partie de la façade d'une construction destinée à un usage d'habitation, d'hébergement, d'hébergement hôtelier et touristique, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activités de services accueillant la clientèle et de bureau devra s'implanter :

- Soit à l'alignement des deux bâtiments principaux d'origine minière les plus proches (bâtiments voisins ou, à défaut, bâtiments les plus proches).
- Soit avec un retrait par rapport à la voirie égal au retrait moyen des deux bâtiments principaux d'origine minière les plus proches (bâtiments voisins ou, à défaut, bâtiments les plus proches).

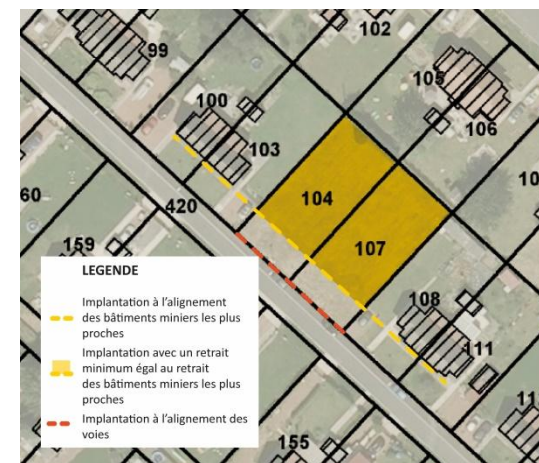
Les équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies.
- Soit avec un retrait minimum par rapport à la voirie égal au retrait moyen des deux bâtiments principaux d'origine minière les plus proches (bâtiments voisins ou, à défaut, bâtiments les plus proches).

Les constructions destinées à un usage autre que mentionné ci-dessus devront s'implanter :

- Avec un retrait minimum par rapport à la voirie égal au retrait moyen des deux bâtiments principaux d'origine minière les plus proches (bâtiments voisins ou, à défaut, bâtiments les plus proches).

Les constructions annexes à l'habitation, notamment les garages, doivent être implantées à l'alignement du bâtiment principal ou au-delà, en retrait par rapport à la ligne bâti du bâtiment principal.



Implantations par rapport aux voies :
schéma illustratif.

3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales applicables aux zones UA, UAd, UB, UBa, UCe, UCi :

Les constructions peuvent s'implanter :

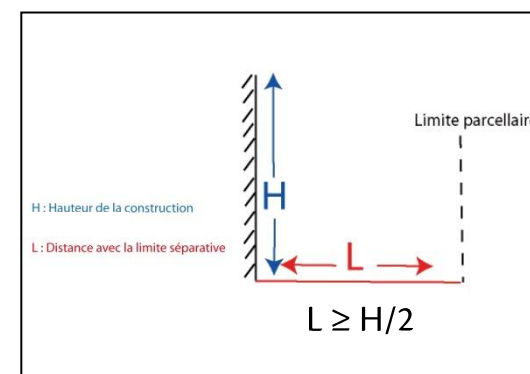
- soit en limite séparative,
- soit en retrait de limite séparative.

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,
- Si les bâtiments n'excèdent pas 4 mètres de haut au droit des limites séparatives.



Implantation avec marges d'isolement :

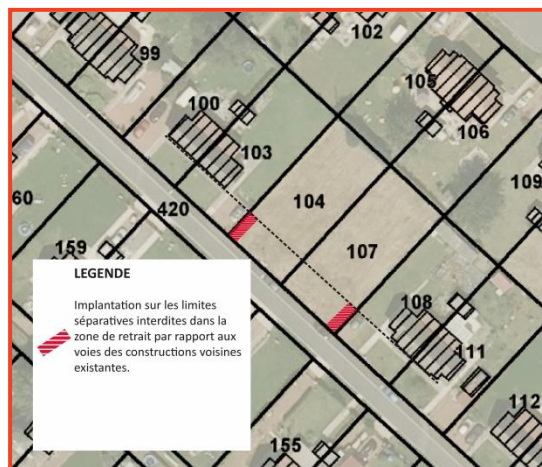
En cas d'implantation en retrait de limite séparative, la marge d'isolement (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur au faitage de la construction en tout point (H) : $L \geq H/2$ (voir schéma ci-contre).

- N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la marge d'isolement, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères etc., si ceux-ci mesurent 1 mètre ou moins.
- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

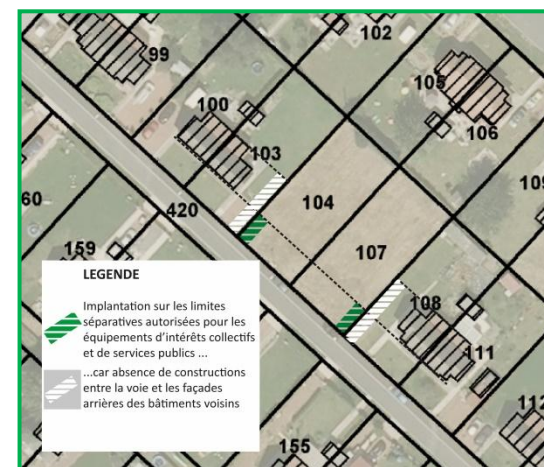
Dispositions particulières aux zones UC et UCm :

Implantation sur la limite séparative :

- Le principe général consiste à respecter le rythme des séquences bâties selon le modèle d'implantation des deux bâtiments principaux d'origine minières les plus proches (bâtiments voisins ou, à défaut, bâtiments les plus proches).
- En front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est interdite sur la profondeur de la marge de recul mesurée entre la voie et la ligne bâtie des bâtiments principaux d'origine minière les plus proches (voir schéma ci-contre – encadré rouge à gauche).
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent déroger à cette dernière règle si, sur la profondeur mesurée entre la voie publique et la façade arrière du bâtiment principal d'origine minière le plus proche, les parcelles voisines n'abritent pas de constructions installées en limites séparatives (voir schéma ci-contre – encadré vert à droite).
- Au-delà de l'alignement bâti créé par les constructions d'origine minière les plus proches¹, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :
 - Sur une bande de 20 m de profondeur maximum mesurée à partir de la limite des voies,
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément et dont la hauteur est sensiblement similaire,
 - Si les bâtiments n'excèdent pas 4 mètres de haut au droit des limites séparatives.



Zones Uc et UCm :
l'implantation par rapport aux limites séparatives -
Principe général en front à rue



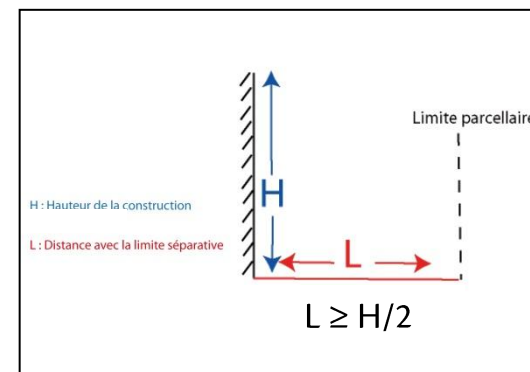
Zones Uc et UCm :
l'implantation par rapport aux limites séparatives des
équipements d'intérêt collectif et de services publics

¹ Se référer à l'article 4.2 « Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques existantes ou à créer »

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 au faîtage 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, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères etc., si ceux-ci mesurent 1 mètre ou moins.
- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.



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

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

- 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 ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m (exemple: abri de jardin, chenils...).

5 Emprise au sol

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

Néant.

6 Hauteur maximale des constructions

Dispositions particulières à la zone UA :

- La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol avant aménagement ne peut dépasser 10 m à l'égout des toitures.
- 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 particulières à la zone UAd :

- La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol avant aménagement ne peut dépasser 14 m à l'égout des toitures. Elles se composeront au maximum de trois étages (R+3).
- Pour le calcul de hauteur, n'entrent pas en ligne de compte, dans une limite d'1 mètre : les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, antennes...

Dispositions particulières à la zone UB et son sous-secteur UBa :

- Une construction à usage principal d'habitation se composera au maximum de deux étages (R+2) ou mesurera jusqu'à 9 m à l'égout des toitures.
- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol avant aménagement ne peut dépasser 9 à l'égout des toitures.
- N'entrent pas en ligne de compte, dans une limite d'1 mètre : les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, antennes...

Dispositions particulières aux zones UC et UCm :

- En cas de travaux sur une construction minière existante, la hauteur originelle du bâtiment principal doit être strictement conservée.
- Une construction à usage principal d'habitation doit comporter au maximum un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables (les combles ne comportant qu'un seul niveau).
- Tout nouveau logement sera tenu de respecter les hauteurs au faîtage et à l'égout des toitures bâtiments principaux d'origine minière les plus proches.
- Toute construction autre que destinée à de l'habitat qui est réalisée à l'alignement de la voie ou à l'alignement des deux bâtiments principaux d'origine minière les plus proches ne pourra dépasser les hauteurs au faîtage et à l'égout des toitures de ces deux bâtiments principaux d'origine minière. Il s'agit de ne pas briser le rythme urbain de la rue.

- Les constructions réalisées en retrait par rapport à la ligne bâtie des deux bâtiments principaux d'origine minière les plus proches ne pourront dépasser une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de la toiture. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent déroger à cette règle en cas de nécessité technique et sous réserve d'une recherche de bonne intégration paysagère et urbaine.
- La hauteur des extensions, annexes et dépendances aux constructions minières ne pourra dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Dispositions particulières aux zones UCe et UCi :

- La hauteur maximale des constructions sera de 7 mètres à l'égout des toitures. La municipalité pourra étudier une hauteur supérieure en cas de nécessité technique ou de projet relevant de l'intérêt public. Cette dérogation est soumise à une recherche de bonne intégration paysagère et urbaine.

ARTICLE UA/UB/UC 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Aspects extérieurs

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

Volumétrie, façades et aspect des matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent présenter une volumétrie cohérente et harmonieuse et une unité d'aspect des matériaux et des coloris qui assurent l'harmonie du bâtiment ou de l'installation en soi, ainsi que sa bonne intégration dans son environnement urbain et paysager.
- 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...).
- Est interdit l'usage de matériaux d'aspect précaire (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.
- Toute peinture ou élément coloré distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

- 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,...
- Les matériaux et les 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.

Les clôtures :

- Les haies plantées devront privilégier les essences locales.

Dispositions particulières aux zones UA, UB, aux sous-secteurs UAd, UBa et UCe :

Toiture et aspect des couvertures :

- Les toitures ne pourront être réalisées avec des matériaux d'aspect précaire (de type tôles sidérurgiques, plaques de ciment, tôles plastiques...).

Les annexes :

- Les bâtiments annexes et extensions (volumétrie, implantation, murs et toitures) doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti.

Les 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.
- D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales suivantes:
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 1,50m.
 - Sur cour et jardin: 2,00m.

- La partie pleine des clôtures ne peut excéder, sauf pour les portales et les pilastres de support :
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 0,80m ; ces hauteurs pourront être exceptionnellement dépassées lorsque le projet présentera un caractère architectural certain.
 - Sur cour et jardin: 2,00m.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du dit terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières aux zones UC et au sous-secteur UCm :

EN CAS DE : Constructions neuves dans le tissu urbain minier :

Volumétrie, façades et matériaux :

Les règles générales de « Volumétrie, façades et aspect des matériaux » citées p.43 et 44 s'appliquent bien aux sous-secteurs UC et UCm. Elles sont complétées par les dispositions suivantes :

- Les habitations réalisées devront respecter la volumétrie des bâtiments voisins ainsi que des coloris similaires ou de couleurs complémentaires aux teintes sombres.
- Les bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation devront respecter des coloris similaires aux bâtiments miniers environnants ou des couleurs complémentaires aux teintes sombres.
- Les pignons aveugles sur rue sont interdits.

Toiture et aspect des couvertures :

- Leur forme devra s'intégrer au tissu minier : à deux pans principaux et avec une orientation du faitage et une inclinaison à l'image des bâtiments voisins. L'angle de toiture par rapport à la verticale sera de 40° pour les constructions de plain-pied et de 45° pour les bâtiments avec étage et combles aménagés. Cette obligation s'applique aux bâtiments principaux. Les annexes et dépendances n'y sont pas tenues si celles-ci ont une surface inférieure à 20 m².
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Ouvertures :

- Les ouvertures (fenêtres, portes...) respecteront des proportions (plus hautes que larges) et un rythme de façade comparables aux maisons voisines.

EN CAS DE : Requalification, rénovation et extension des bâtiments miniers existants :

Façades et matériaux :

- La conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) s'impose lors de travaux de ravalement.
- 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 d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, ...) est interdit.
- Les coloris utilisés pour les ravalements de façade devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant.

Toiture et aspect des couvertures :

- En cas de rénovation des toitures, celles-ci ne pourront être réalisées avec des matériaux d'aspect précaire (de type tôles sidérurgiques, plaques de ciment, tôles plastiques...). La forme et l'inclinaison originelle sera conservée. Cette obligation s'applique aux bâtiments principaux. Les annexes et dépendances n'y sont pas tenues si celles-ci sont de faibles dimensions et qu'elles s'intègrent parfaitement avec le bâtiment principal d'origine minière.

Ouvertures :

- En cas de rénovation, les ouvertures (fenêtres, portes...) devront conserver les proportions, formes, dimensions d'origine minière pour maintenir les rythmes et l'harmonie de façades. Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique. Ces ouvertures devront présenter des coloris qui permettent une intégration harmonieuse avec les façades : coloris de teintes sombres, similaires ou complémentaires aux coloris des façades.

Les annexes :

- La nature et l'aspect des enduits et matériaux utilisés pour les extensions, annexes et dépendances devront être en relation avec la composition architecturale du bâtiment principal. Les teintes choisies devront permettre de fondre les extensions, annexes et dépendances afin que le bâtiment d'origine domine.

Les clôtures :

- Les aménagements paysagers, haies et clôtures ne devront pas empêcher la lisibilité et la visibilité du bâti.
- 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.
- D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales suivantes:
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 1,20m à 1,50m.
 - Sur cour et jardin: 1,50m s'il s'agit de clôtures pleines et 2,00m s'il s'agit de clôtures à claire-voie.
- La partie pleine des clôtures ne peut excéder, sauf pour les portales et les pilastres de support :
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 0,60m ; ces hauteurs pourront être exceptionnellement dépassées lorsque le projet présentera un caractère architectural certain.
 - Sur cour et jardin: 2,00m.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du dit terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Dispositions particulières au sous-secteur UCi :

- Le sous-secteur UCi doit faire l'objet d'une parfaite intégration paysagère.
- Pour cela, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires seront constituées :
 - soit par des haies vives, grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut,
 - soit par des franges végétales occultantes. Sont également autorisés des franges végétales occultantes.
- D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales suivantes:
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 1,50m.
 - Sur cour et jardin: 2,00m.

- La partie pleine des clôtures ne peut excéder, sauf pour les portales et les pilastres de support :
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 0,80m ; ces hauteurs pourront être exceptionnellement dépassées lorsque le projet présentera un caractère architectural certain.
 - Sur cour et jardin: 2,00m.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du dit terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

2 Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

- Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
- L'ensemble des bâtiments de la zone devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'architecture bioclimatique.
- En cas de réalisation d'éclairage public, ceux-ci devront respecter la biodiversité nocturne.

Dispositions particulières aux zones UC et UCm :

- L'isolation thermique par l'extérieur des maisons minières est interdite. De façon générale, tout aménagement qui pourraient occulter ou détruire les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et ajouts, sous réserve que les travaux réalisés respectent l'unité d'ensemble du bâti.

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 150 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.
- Les surfaces libres en dehors des parkings et accès doivent obligatoirement être plantées et faire l'objet d'un aménagement paysager uniforme.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- 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 R 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les alignements d'arbres remarquables le long des boulevards et principales voies de desserte des cités minières ainsi que les espaces verts liés aux cités minières sont protégés au sein de l'OAP thématique et sont repérés au plan de zonage comme « éléments de paysage à préserver ». Tout arbre faisant parti de cet ensemble qui serait abattu ou détruit sera systématiquement remplacé par un arbre d'essence locale qui, une fois à maturité, offrira une hauteur similaire à celui d'origine.

Dispositions particulières aux zones UC et UCm :

- Les constructions qui s'implanteront en retrait par rapport à la voie seront accompagnées sur la bande non construite entre le bâtiment et la voie par un aménagement paysager planté de qualité pour faire écho aux jardins miniers environnants.

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

- 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.
- 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 bâtiments à usage de bureaux, sur chaque unité de terrain, il est exigé :
 - 1 place de stationnement pour 3 emplois
- Pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, sur chaque unité de terrain, 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.
 - Le report de stationnement sur la voie publique est strictement interdit.
- Pour les commerces et activités de services :
 - Pour les bâtiments commerciaux de 500 m² et plus, le nombre de places de stationnement doit être basé sur la fréquentation moyenne de l'établissement et prévoir un stationnement suffisant pour ses employés.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement (quelque soit la destination des constructions concernée), 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 mètres de l'opération.
 - Justifier de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Un stationnement cyclable sécurisé et à l'abri des intempéries, répondant aux besoins des usagers de la zone doit être prévu.
- 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.

Dispositions particulières à la zone UA

- Pour les constructions à usage d'habitation, il exigé :
 - 1 place de stationnement par logement,
 - A l'usage des visiteurs, 1 place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opération d'ensemble.

Dispositions particulières aux zones UB, UC et leurs sous-secteurs :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il exigé :
 - Au moins 2 places de stationnement par logement, garage compris.
 - A l'usage des visiteurs, 1 place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opération d'ensemble.

Comment raccorder ma construction aux réseaux ?

ARTICLE UA/UB/UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

- 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.

1 Accès

- 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 :
 - 3 mètres pour les constructions dont le plancher bas du dernier étage est inférieur à 8 mètres.
 - 4 mètres pour les constructions dont le plancher bas du dernier étage est supérieur à 8 mètres.
- Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2 Voiries

- De manière générale, les voies en impasse sont fortement déconseillées.
- Si des voies en impasse, même privées, sont prolongées ou créées, 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.
- Les voies privées doivent avoir une plate-forme de 4,50 mètres de large minimum lorsqu'elles desservent deux logements.
- Les voiries publiques doivent être accessibles aux handicapés et personnes à mobilité réduite.
- La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doivent respecter le Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006.
- En cas de réalisation d'éclairage public et des voiries, les équipements choisis devront respecter la biodiversité et la trame nocturne.

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation mixte et d'habitat (UA, UAd, UB, UBa, UC, UCe, UCi, UCm) :

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).

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)

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.
- 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 pré-traitement 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 ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

3 Eaux pluviales :

- Quelque soit le cas, concernant les eaux pluviales, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. 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).
- Nous rappelons qu'en cas de réalisation ou de prolongement d'une voie en impasse, 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.



Dispositions
applicables aux
zones urbaines à
vocation
principalement
économique



Dispositions applicables à la zone UE et ses sous-secteurs

CARACTERE DE LA ZONE

- **UE** : Zone urbaine destinée à accueillir : du commerces et des 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) ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition). Une autre destination concerne également la zone UE, bien que secondaire au regard du rôle attendu de cet espace ; elle pourra accueillir des habitations.

Elle comprend le sous-secteur :

- **UEz** : Zone correspondant à la ZAC Quadraparc et aux terrains destinés à son développement.

Risques généraux :

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 :

- Un risque sismique faible,
- Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,
- Un risque de mouvements de terrains et coulées de boues (arrêtés catastrophes naturelles enregistrés en 1995, 1999 et 2016).

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

- Il existe également un risque de remontée de nappe très faible, faible ou localement moyen.

Le pétitionnaire est donc 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.

- Par ailleurs, le site Géorisques, la DDTM du Pas de Calais et le plan des Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses signalent l'existence de cavités souterraines, sapes et abris de guerre et tranchées militaires dans cette commune.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités, sapes, tranchées ou tout autre risque lié à la stabilité des sols 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.

Risques particuliers :

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements dus à l'exploitation industrielle de carrières souterraines connues et répertoriées pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Dans cette zone se trouve les anciens puits de mine 11 et 11vis des HBNPC localisé au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité seront susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

- Ces puits font l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 10m.
- L'accès aux puits depuis la voie publique sera préservé, et devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il s'agit aussi de rendre possible les interventions pour complément de remblais.
- Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre, de positionner les puits, la zone *non aedificandi* et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale géolocalisée en vue de vérifier leurs positions respectives.

Les nouveaux projets soumis à demande de PC devront faire l'objet de dispositions constructives dans cette zone.

Pour plus d'informations, se référer au document « 06.4.PLU.Grenay - Compléments d'informations Servitudes » du PLU, p. 6 à 13.

Nuisances sonores :

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 et telles qu'elles figurent au plan de zonage:

- La voie ferrée ARRAS-DUNKERQUE et l'autoroute A21 : dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces voies.
- La RD 58 : dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.
- La RD 165 : 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).

Où puis-je construire ?

ARTICLE UE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

Sont interdits :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées qui ne satisferaient pas aux conditions de l'article UE2 qui traite des occupations et utilisations du sol admises sous conditions.
- Les exhaussements et affouillements des sols ; à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et à condition que ces derniers respectent les prescriptions énoncées au sein de l'article UE2.
- Les immeubles d'habitation, sauf ceux rendus nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les antennes relais pour téléphone mobile.

ARTICLE UE 2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS)

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

Sont autorisées sous certaines conditions :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.
- L'agrandissement des habitations si elles étaient existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les établissements à usage d'activités et de services comportant ou non des installations classées soumises à autorisation, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants comportant ou non des installations classées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services 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 chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées.

ARTICLE UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

Néant.

Comment prendre en compte l'environnement de ma construction ?

ARTICLE UE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 Caractéristiques des terrains

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.
- 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.

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

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Dispositions particulières au sous-secteur UEz :

- Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de 10 m par rapport aux limites de parcelles entre les domaines privé et public et de 35 mètres par rapport à l'axe de la rocade minière.
- Dans le cas de voie privée commune ouverte à la circulation (voirie optionnelle), un recul de 5 mètres par rapport à la limite latérale effective de la voie sera respecté.
- Si les installations ne sont pas intégrées à une construction principale, elles doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprise publique (à l'exception de la RD 58 E et de l'axe structurant Nord-Sud). Cette règle ne s'applique pas pour les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).
- Les postes de gardiennage, de surveillance ou d'accueil, d'une surface maximum de 25 m² peuvent être implantés à l'alignement des voies optionnelles.
- Seront considérées comme façades principales, les façades visibles depuis le RD 58 E et les voiries structurantes.

3 [Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

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

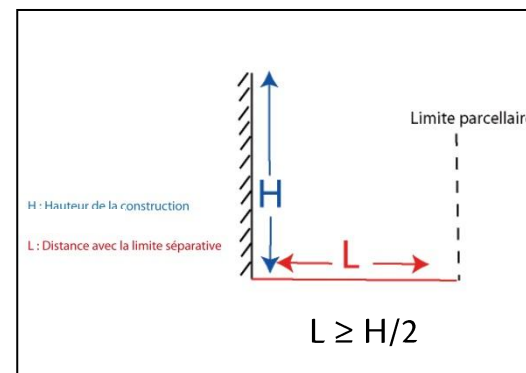
Implantation sur la limite séparative :

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 6 mètres.
- En aucun cas, cette mesure ne peut s'appliquer en limite de zone.

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 au faîtage 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, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères etc., si ceux-ci mesurent 1 mètre ou moins,
- Cette distance ne peut être inférieure à 5 m,
- Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives.



Dispositions particulières au sous-secteur UEz :

Implantation sur la limite séparative :

- Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, aboutissant aux voies (les murs implantés sur une des limites séparatives ne peuvent cependant comporter aucune ouverture prenant jour sur le ou les autres terrains voisins).
- Dans ce cas, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite opposée doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment.
- Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Implantation avec marges d'isolement :

- Lorsque la construction n'est pas implantée sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, la distance horizontale entre le bâtiment et les limites séparatives doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment.
- Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.
- Pour l'implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies (fond de parcelle), la distance à respecter par rapport à ces limites, doit être au moins égale à 5 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).

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

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

- 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.

Dispositions particulières à la zone UE :

- Cette distance doit être au minimum de 5 m.

Dispositions particulières à la zone UEz :

- La distance minimum exigée 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 incendie est de 7 mètres.

5 Emprise au sol

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

- L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations liés au fonctionnement des établissements comportant des installations classées, ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de la parcelle ou des parcelles attenantes constituant une même unité foncière.

Dispositions particulières à la zone UEz :

- La surface imperméabilisée ne devra pas être supérieure à 70% de la surface de la parcelle.

6 Hauteur maximale des constructions

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

La hauteur d'une construction mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m à l'égout du toit.

Néanmoins un dépassement de la hauteur absolue est possible s'il est justifié par de strictes nécessités fonctionnelles.

Dispositions particulières à la zone UEz :

- La règle de hauteur ne s'applique ni pour les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques) ni pour toute installation technique de type silos justifiée par l'activité économique de l'entreprise.

ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 Aspect extérieur

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

Volumétrie, façades et matériaux :

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

Sont notamment interdits:

- 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).
- L'emploi de matériaux d'aspect précaire (ex : tôle ondulée, papier goudronné, ...).

- Les pastiches de constructions traditionnelles ou de constructions étrangères à la région sont interdits.

Les clôtures :

- La zone UE doit faire l'objet d'une parfaite intégration paysagère. Pour cela, la clôture de la zone doit permettre d'occulter les bâtiments d'activités aux moyen de franges végétales et où murs pleins dont le traitement (aspect des matériaux, coloris...) veillera à ne pas nuire à l'environnement urbain et paysager dans lequel ils s'intègrent.
- Les clôtures pleines ne pourront utiliser 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).

Dispositions particulières à la zone UEz :

Volumétrie, façades et matériaux :

- Les constructions doivent avoir par leur dimension, leur volume, l'aspect des matériaux, une apparence compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.
- Les logements autorisés seront, de préférence, intégrés dans le volume de la construction principale ou être réalisés en harmonie avec cette dernière, volume, matériaux, couleur.
- Les constructions et les aménagements extérieurs devront s'adapter au terrain naturel.
- La plate-forme d'assise des bâtiments sera établie de la façon suivante :
 - La cote 0.00 de chaque bâtiment ou Ciments d'infrastructures significatifs (voie interne, aires de stationnement, ou de manœuvre) sera située au plus près de l'altitude moyenne du terrain naturel de leur emprise.
 - Les talus générés par cette disposition auront pour pente maximale 3 pour 2. En deçà de ces dimensions, la réalisation de soutènement sera obligatoire (mur, gabion, ...).
 - Un soin particulier sera porté au traitement des talus.
- Les façades visibles depuis la RD 58 E et les voies structurantes devront être traitées comme des façades principales et non comme des arrières de bâtiments.

Les clôtures :

- Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle devra se composer d'un grillage accompagné d'un traitement végétal. Les essences choisies seront locales.
- La hauteur de la clôture sera :
 - En façade principale de 0,80 mètre ou comprise entre 1,60 et 2,00 mètres,
 - En limite séparative et en fond de parcelle entre 1,60 et 2,00 mètres.
- Le grillage sera de couleur vert foncé à mailles rectangulaires verticales et sur un support d'aspect métallique de même couleur.
- Les clôtures mitoyennes seront obligatoirement réalisées dans le même matériau.
- Les clôtures seront implantées en limite de parcelles.
- Les clôtures ne pourront utiliser 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, béton...).

2 Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

Les constructions devront **respecter la réglementation thermique en vigueur.**

- L'ensemble des bâtiments de la zone devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'architecture bioclimatique.
- En cas de réalisation d'éclairage public, ceux-ci devront respecter la biodiversité nocturne.

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

- La zone UE devra respecter un Coefficient de Biotope par surface minimum de 0,3.
Pour rappel : le Coefficient de Biotope par surface (CBS) est un indicateur qui s'appuie sur les types de surfaces présents sur un site auxquels sont associés des coefficients de valeur écologique. Cette mesure permet de déterminer un ratio global sur le site et de le comparer à une valeur cible à atteindre. Pour plus d'information, se référer au Cahier technique « Ecosystèmes dans les territoires » réalisé par l'ADEME :
<http://multimedia.ademe.fr/catalogues/CTecosystemes/fiches/outil11p6364.pdf>
- Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés.
- Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les aires des dépôts et décharges.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain ; les plantations devront être uniformément réparties.

Dispositions particulières au sous-secteur UEz :

- En dehors des l'emprise des voies d'accès aux parcelles une bande de 5 m en limite du domaine public devra être engazonnée ou en plantes couvre-sol.
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en œuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.
- La zone devra respecter un Coefficient de Biotope par surface minimum de 0,3.
- Les talus seront recouverts de plantes tapissantes ou engazonnées.
- Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyenne tige pour 4 emplacements.
- Pour toute unité de parking de 40 à 100 places; un aménagement d'espace vert d'une superficie équivalente à 10 % de la surface du stationnement devra être réalisé à l'intérieur de l'espace de stationnement.
- Au delà, le stationnement sera réparti en îlot d'une capacité maximale de 100 places. Une coupure végétale entre îlot, sur une largeur de 10 mètres au minimum, sera réalisée. .

- Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie de 1,20 m de haut.
- Côté façade principale, la bande contiguë au bâtiment devra être engazonnée ou en plantes couvre-sol.
- Le choix des essences végétales (arbres, haies vives, plantes tapissantes ou couvre-sol...) se portera sur des essences locales.

ARTICLE UE 7 - LE STATIONNEMENT

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

- 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 exigé :
 - 1 place de stationnement par logement,
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, sur chaque parcelle, il est exigé :
 - 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 de livraison et de services,
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
 - Le report de stationnement sur la voie publique est strictement interdit.
 - Pour les bâtiments commerciaux, le nombre de places de stationnement doit être basé sur la fréquentation moyenne de l'établissement

- Pour les hôtels :
 - Il devra être prévu une place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus une demi place par chambre au-delà de 40 chambres; des places devront être réservées aux autocars.
- 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.
- Un stationnement cyclable répondant aux besoins des usagers de la zone doit également être prévu. Il sera sécurisé et à l'abri des intempéries.
- Des places de stationnements dédiées aux véhicules électriques doivent être prévues en fonction des besoins des usagers de la zone.
- 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.

Comment raccorder ma construction aux réseaux ?

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

- 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.

1 Accès :

- 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.
- Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Toute nouvelle voie créée devra permettre l'accessibilité des véhicules de sécurités. Dans le cas contraire, les bâtiments seront adaptés aux règles de sécurité. Ces aménagements sont à la charge du ou des propriétaires-acquéreurs des lots à construire.

2 Voiries :

- De manière générale, les voies en impasse sont fortement déconseillées.
- Si des voies en impasse, même privées, sont prolongées ou créées, des bornes d'apports volontaires enterrées devront être réalisées en amont de la rue, le long de la voie desservie par le ramassage des ordures ménagères.
- Les voies privées doivent avoir une plate-forme de 6 mètres de large minimum lorsqu'elles desservent deux logements.
- Les voiries publiques doivent être accessibles aux handicapés et personnes à mobilité réduite.

- La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doivent respecter le Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006.
- En cas de réalisation d'éclairage public et des voiries, les équipements choisis devront respecter la biodiversité et la trame nocturne.

Dispositions particulières à la zone UEz :

- La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10 m.
- La largeur de la chaussée doit être au maximum de 7 m.

ARTICLE UE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Règles générales applicables à l'ensemble des zones urbaines à vocation principale économique (UE et UEz) :

1 Alimentation en eau potable

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

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)

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.
- 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 pré-traitement 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 ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

3 Eaux pluviales

- Quelque soit le cas, concernant les eaux pluviales, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. 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.
- Des dispositions devront être prises pour éviter le rejet des eaux de lavage, des eaux de process, et de toute pollution même accidentelle.
- Dans le cas où la superficie des parkings est supérieure à 2500 m² par installation, qu'elle soit ou non classée, obligation est faite de préépurer les eaux pluviales de manière à ce que celle-ci soient conformes à la réglementation concernant les rejets en milieu naturel (installation de séparateur d'hydrocarbures abattant les teneurs à moins de 5mg/l, piégeage des matières en suspension abattant les teneurs à moins de 30 mg/l).

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.
- Nous rappelons que si des voies en impasse sont créées ou prolongées, des bornes d'apports volontaires enterrées devront être réalisées en amont de la rue, le long de la voie desservie par le ramassage des ordures ménagères.



Dispositions
applicables à la **zone**
à urbaniser **1AU**



Dispositions applicables à la zone 1AU.

CARACTERE DE LA ZONE

- **1AU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et destinée à préserver un environnement très végétalisé.

RECOMMANDATIONS

Risques généraux :

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 :

- Un risque sismique faible,
- Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,
- Un risque de mouvements de terrains et coulées de boues (arrêtés catastrophes naturelles enregistrés en 1995, 1999 et 2016).

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

- Il existe également un risque de remontée de nappe très faible, faible ou localement moyen.

Le pétitionnaire est donc 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.

- Par ailleurs, le site Géorisques, la DDTM du Pas de Calais et le plan des Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses signalent l'existence de cavités souterraines, sapes et abris de guerre et tranchées militaires dans cette commune.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités, sapes, tranchées ou tout autre risque lié à la stabilité des sols 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.

Risques particuliers :

Cette zone est à proximité de terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements dus à l'exploitation industrielle de carrières souterraines connues et répertoriées pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Voisins à de cette zone se trouve les anciens puits de mine 11 et 11vis des HBNPC localisés au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité seront susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

- Ces puits font l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 10m.
- L'accès aux puits depuis la voie publique sera préservé, et devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il s'agit aussi de rendre possible les interventions pour complément de remblais.
- Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre, de positionner les puits, la zone *non aedificandi* et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale géolocalisée en vue de vérifier leurs positions respectives.

Pour plus d'informations, se référer au document « 06.4.PLU.Grenay - Compléments d'informations Servitudes » du PLU, p. 6 à 13.

Nuisances sonores :

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 et telles qu'elles figurent au plan de zonage:

- La voie ferrée ARRAS-DUNKERQUE et l'autoroute A21 : dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces voies.
- La RD 58 : dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.
- La RD 165 : 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).

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Où puis-je construire ?

ARTICLE 1AU 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Sont interdits :

- Toute destination autre que celle évoquée dans l'article 1AU 2 « Destinations et sous-destinations ».
- Les modes d'occupation autorisés sous certaines conditions (voir article 1AU2) s'ils ne répondent pas aux conditions prescrites,
- Les installations et travaux inscrits à l'article R442-1 du Code de l'urbanisme,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les dépôts, constructions et établissements incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du quartier (ex : installations classées soumises à autorisation),
- Les campings et stationnement de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions,
- Les carrières.

ARTICLE 1 AU 2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS)

Sont autorisés :

- Les habitations,
- Les hébergements hôteliers,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements collectifs,
- Les équipements liés aux réseaux publics,
- Les commerces,
- Les bureaux,
- Les activités ne comportant pas d'installations classées.

Sont autorisées sous certaines conditions :

- Les exhaussements et affouillements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des types d'occupation autorisées, s'ils entrent dans le cadre de la loi sur l'eau ou s'ils participent à un aménagement paysager.

ARTICLE 1 AU 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Afin de respecter les objectifs de diversification des logements inscrits dans le PLH en vigueur, l'opération qui se réalisera sur la zone devra prévoir une part de logements en accession sociale sécurisée.
- Les constructions à usage de commerce ou d'industrie de plus de 200 m² de surface de plancher sont interdites. Cette superficie pourra être portée à 300 m² de surface plancher, dans les limites de la propriété d'origine et si les places de stationnement répondant à l'agrandissement de la construction sont réalisés hors des voiries publiques (se référer à l'article « Le stationnement »).

Comment prendre en compte l'environnement de ma construction ?

ARTICLE 1 AU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.
- 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.

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

Tout ou partie de la façade d'une construction doit s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies.
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- A au moins 10 mètres du domaine public ferroviaire.
- Une implantation différente peut 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.

3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long de la rue de la Guyane, les constructions doivent assurer un front bâti discontinu pour une intégration optimale avec le tissu urbain existant. A l'alignement de cette voie, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne peut se faire que sur l'une des deux limites de la parcelle.

Sinon, 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.

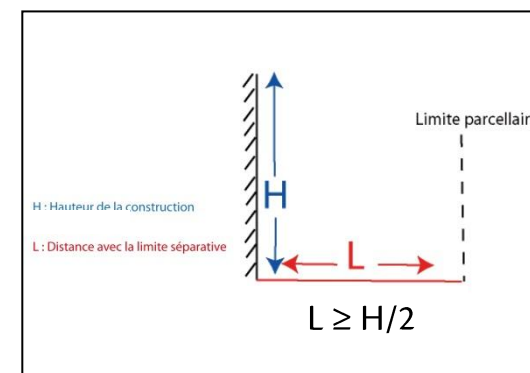
Au-delà de cette bande, les constructions le long des limites séparatives sont autorisées :

- 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 au faîtiage 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, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotères etc., si ceux-ci mesurent 1 mètre ou moins.
- La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.



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.
- Elle est ramenée à 2 m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 m (exemple: abri de jardin, chenils...).

5 Emprise au sol

Néant.

6 Hauteur maximale des constructions

- Une construction à usage principal d'habitation se composera au maximum de deux étages (R+2) ou mesurera jusqu'à 9 m à l'égout des toitures.
- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol avant aménagement ne peut dépasser 9 m à l'égout des toitures.
- 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...

1 Aspect extérieur

Volumétrie, façades et aspect 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 des coloris compatibles avec la bonne économie de la construction mais aussi avec son environnement urbain.
- 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 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.
- Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.
- 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,....
- Les aspects des matériaux et les 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.

Toiture et aspect des couvertures :

- Les toitures ne pourront être réalisées avec des matériaux d'aspects précaires (de type tôles sidérurgiques, plaques de ciment, tôles plastiques...).

Les annexes :

- Les bâtiments annexes et extensions (volumétrie, implantation, murs et toitures) doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti.

Les clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
- D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales suivantes:
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 1,50m.
 - Sur cour et jardin: 2,00m.
- La partie pleine des clôtures ne peut excéder, sauf pour les portales et les pilastres de support :
 - En front à rue et sur rue (marges séparatives latérales) : 0,80m ; ces hauteurs pourront être exceptionnellement dépassées lorsque le projet présentera un caractère architectural certain.
 - Sur cour et jardin: 2,00m.

- D'autres types de clôtures sont autorisés :
 - S'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du dit terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.
 - S'ils entrent dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble cohérent et de qualité.

2 Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

- Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.
- L'ensemble des bâtiments de la zone devront respecter, dans la mesure du possible, les principes de l'architecture bioclimatique.
- En cas de réalisation d'éclairage public, ceux-ci devront respecter la biodiversité nocturne.

ARTICLE 1AU 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

- L'ensemble de la zone est soumise au respect d'un coefficient de biotope de 0,6.
- Ce coefficient doit être l'opportunité de préserver les arbres remarquables existants sur la zone. Tout arbre existant avant aménagement de la zone qui sera abattu sera compensé par la plantation sur zone d'un nouvel arbre de valeur écologique au moins équivalente.
- Les limites entre la zone, la voie ferrée d'une part, et la zone UE d'autre part, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal occultant. La dimension et le volume des essences devront permettre, dès leurs plantations, de jouer leur rôle d'écran de verdure. Elles seront locales ou respectueuses des essences locales, persistantes et/ou semi-persistantes. Ces franges paysagères seront également en mesure de jouer le rôle de corridor écologique (essences choisies favorables à la biodiversité ...).
- Les surfaces libres en dehors des parkings et accès doivent obligatoirement être plantées et faire l'objet d'un aménagement paysager uniforme.
- En cas de réalisation d'habitations ne disposant pas de jardins individuels, une alternative devra être proposée pour permettre aux habitants qui le souhaitent de jouir d'un espace à cultiver, fleurir... (jardins ouvriers ou partagés...).
- L'ancien tracé du cavalier minier doit faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les essences choisies pour les plantations doivent être locales ou respectueuses des essences locales.

ARTICLE 1 AU 7 - LE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voiries.
- 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 exigé :
 - Au moins 2 places de stationnement par logement, garage compris,
 - A l'usage des visiteurs, 1 place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opération d'ensemble.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, sur chaque parcelle, il est exigé :
 - 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 de livraison et de services,
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
 - Le report de stationnement sur la voie publique est strictement interdit.
 - Pour les bâtiments commerciaux, le nombre de places de stationnement doit être basé sur la fréquentation moyenne de l'établissement
- 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 doivent être réalisés pour répondre aux besoins des usagers de la zone. Ces espaces doivent être sécurisés et à l'abri des intempéries.
- Une ou plusieurs places de stationnements pour les véhicules électriques doivent être pensées pour répondre aux besoins des usagers de la zone.
- 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.

Comment raccorder ma construction aux réseaux ?

ARTICLE 1 AU 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

- 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.

1 Accès

- 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 :
 - 3 mètres pour les constructions dont le plancher bas du dernier étage est inférieur à 8 mètres.
 - 4 mètres pour les constructions dont le plancher bas du dernier étage est supérieur à 8 mètres.
- Les groupes de garages individuels de plus de 3 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

2 Voiries

- De manière générale, les voies en impasse sont fortement déconseillées.
- Si des voies en impasse sont créées, 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. Des chemins devront assurer la continuité des circulations piétonnes et cycles malgré les impasses créées.
- Les voies privées doivent avoir une plate-forme de 4,50 mètres de large minimum lorsqu'elles desservent deux logements.
- Les voiries publiques doivent être accessibles aux handicapés et personnes à mobilité réduite.
- La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doivent respecter le Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006.
- En cas de réalisation d'éclairage public et des voiries, les équipements choisis devront respecter la biodiversité et la trame nocturne.

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).

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)

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.
- 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 pré-traitement 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 ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

3 Eaux pluviales

- Quelque soit le cas, concernant les eaux pluviales, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. 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 naturelles



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

CARACTERE DE LA ZONE

- **N** : Cette zone correspond aux espaces verts, 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 naturels qui la composent. Le principal tracé des anciens cavaliers est concerné par ce zonage ainsi que les principaux espaces verts de la commune.

Elle comprend les sous-secteurs :

- **Nl** : Sous-secteur susceptible d'accueillir des activités de loisirs et sportives.
- **Na** : La zone Na abrite l'aire d'accueil des gens du voyage.
- **Nc** : Ce sous-secteur vise la protection des cimetières civil et militaire de la ville pour leur valeur patrimoniale et paysagère et en ce qu'ils relèvent de l'intérêt collectif.

RECOMMANDATIONS ET REGLES GENERALES

Risques généraux :

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 :

- Un risque sismique faible,
- Un aléa retrait et gonflement des argiles faible à nul,
- Un risque de mouvements de terrains et coulées de boues (arrêtés catastrophes naturelles enregistrés en 1995, 1999 et 2016).

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

- Il existe également un risque de remontée de nappe très faible, faible ou localement moyen.

Le pétitionnaire est donc 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.

- Par ailleurs, le site Géorisques, la DDTM du Pas de Calais et le plan des Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses signalent l'existence de cavités souterraines, sapes et abris de guerre et tranchées militaires dans cette commune.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités, sapes, tranchées ou tout autre risque lié à la stabilité des sols 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.

Risques particuliers :

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements dus à l'exploitation industrielle de carrières souterraines connues et répertoriées pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les terrils 58 et 58a, aménagés en espaces verts sont concernés par un aléa faible de :

- Tassement (emprise du terril)
- Glissement superficiel (emprise du terril + 10m)
- Glissement profond (emprise du terril + 18m)
- Echauffement (emprise du terril).

Les nouveaux projets soumis à demande de PC devront faire l'objet de dispositions constructives dans cette zone.

Pour plus d'informations, se référer au document « 06.4.PLU.Grenay - Compléments d'informations Servitudes » du PLU, p. 6 à 13.

Nuisances sonores :

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 et telles qu'elles figurent au plan de zonage:

- La voie ferrée ARRAS-DUNKERQUE et l'autoroute A21 : dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de ces voies.
- La RD 58 : dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.
- La RD 165 : 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).

PDIPR :

Dans le cadre de tout projet, les règles applicables en matière de PDIPR devront être respectées. L'état et la qualité paysagère des chemins concernés devront être maintenus. En cas de demande de modification d'un itinéraire, une proposition de tracé de substitution devra être faite au Département afin d'assurer la continuité du parcours.

Où puis-je construire ?

ARTICLE N 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, N_L, N_C et N_A) :

- Les terres agricoles identifiées aux pieds des terrils 58 et 58a sont strictement inconstructibles.

A l'exception des modes d'occupation énoncés à l'article N2 « Destinations et sous-destinations », sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, y compris le stationnement des caravanes ou autres véhicules et les constructions dites provisoires ou démontables.

Règles applicables au secteur N_L :

- Toute construction est interdite.
- Toute installation, structure légère ou aménagement de nature à imperméabiliser le sol, à modifier ou à endommager le paysage et l'environnement des terrils est interdit.

ARTICLE N 2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS).

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

- Les aménagements à caractère public pour des activités récréatives, sportives et de loisirs essentiellement de plein air ne nécessitant pas de bâtiments.

Règles applicables au sous-secteur Nl :

Sont autorisés, sous réserve d'une compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et du respect des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements paysagers, à caractère sportif ou de loisirs à la condition :
 - qu'ils s'intègrent dans un plan d'ensemble soumis à l'accord de la Collectivité locale (y compris les exhaussements et les affouillements)
 - qu'ils répondent à un enjeu de valorisation touristique, environnemental ou de loisirs du terroir.
- Les aménagements, parkings, structures légères et démontables et installations de caractère touristique et de loisirs ou strictement liés au bon fonctionnement de ces activités si et seulement si :
 - elles ne sont pas de nature à imperméabiliser le sol, à modifier ou à endommager le paysage et l'environnement des terroirs.

Règles applicables au sous-secteur Na :

Sont autorisés :

- Une aire d'accueil des gens du voyage : le stationnement des caravanes et autres véhicules d'accompagnement.
- Les équipements, constructions et installations strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage et à la gestion de l'aire d'accueil.
- Les travaux d'aménagement des constructions existantes.

Règles applicables au sous-secteur Nc :

- Sont autorisées les extensions et annexes des bâtiments existants d'intérêt collectif ou utiles à l'entretien du site, dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale dès lors qu'elles n'entravent pas la qualité paysagère du site.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, Nl, Na et Nc) :

Néant.

Comment prendre en compte l'environnement de ma construction ?

ARTICLE N 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 Caractéristiques des terrains

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, N_L, Na et N_c) :

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.
- 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.

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

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, N_L, Na et N_c) :

- Néant.

3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, N_L, Na et N_c) :

- Néant.

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

Règles applicables aux zones N et N_L :

- Néant.

Dispositions particulières aux secteurs Nc et Na :

- 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.

2 Emprise au sol

Règles applicables à la zone N et au sous-secteur Nc :

- Néant.

Dispositions particulières au sous-secteur Na :

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

Dispositions particulières au sous-secteur N_L :

- Toutes les installations ou structures légères et tous les aménagements susceptibles d'imperméabiliser les sols sont interdits.

3 Hauteur maximale des constructions

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, N1, Na et Nc) :

- La hauteur d'une installation ne peut dépasser 10 mètres.

Dispositions particulières pour la zone Na :

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières au sous-secteur N1 :

- Toutes les installations ou structures légères et tous les aménagements qui, par leurs hauteurs, sont susceptibles de modifier ou d'endommager le paysage, l'environnement et le bon fonctionnement de l'écosystème des terrils sont interdits.

ARTICLE N 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

1 Aspect extérieur

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

Néant.

Dispositions particulières aux zones Nl, Nc et Na :

Volumétrie, façades et aspect des matériaux :

- Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent présenter une volumétrie cohérente et harmonieuse et une unité d'aspect des matériaux et des coloris qui assurent l'harmonie du bâtiment ou de l'installation en soi, ainsi que sa bonne intégration dans son environnement urbain et paysager.
- 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'aspect précaire (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 coloris utilisés pour les façades et toitures doivent assurer l'intégration paysagère du bâti.
- Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Toiture et aspect des couvertures :

- Les matériaux utilisés pour réaliser les toitures doivent présenter un aspect de matériaux qualitatif et de coloris qui s'intègrent parfaitement dans l'environnement paysager.

Les annexes :

- Les bâtiments annexes et extensions (volumétrie, implantation, murs et toitures) doivent s'accorder avec la construction principale et respecter l'unité de l'ensemble du bâti.

Les 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.
- D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales suivantes:
 - 1,20m dont 0,50m pour les parties pleines.
 - Sur cour et jardin: 2,00m dont 1,20 m pour les parties pleines.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation du dit terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

2 Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales

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

Néant.

Dispositions particulières à la zone Na et Nc :

- Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Dispositions particulières aux zones Ni, Nc et Na :

- En cas de réalisation d'éclairage public, ceux-ci devront respecter la biodiversité nocturne

ARTICLE N 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, Nl, Na et Nc) :

- Les surfaces libres en dehors des parkings et accès doivent obligatoirement être plantées et faire l'objet d'un aménagement paysager uniforme.
- Exclusivement sur les terrils 58 et 58a, les essences sélectionnées devront être adaptées aux caractéristiques de chaque terriil et respecter la biodiversité existante.
- Sur le reste des zones N, les essences choisies seront locales.

Dispositions particulières à la zone Na :

- Les espaces non destinés au stationnement des caravanes devront être plantés et engazonnés. Les essences végétales choisies seront locales.

ARTICLE N 7 - LE STATIONNEMENT

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

Néant.

Dispositions particulières aux zones Nl, Nc, et Na :

- 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 exigé :
 - 1 place de stationnement par logement.
- Un stationnement cyclable répondant aux besoins des usagers de la zone doit également être prévu. Il sera sécurisé et à l'abri des intempéries.
- Les aménagements créés en vue des stationnements doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

Comment raccorder ma construction aux réseaux ?

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, Nt, Na et Nc) :

- 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.

1 Accès

- 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

- De manière générale, les voies en impasse sont fortement déconseillées.
- Si des voies en impasse, même privées, sont prolongées ou créées, 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. Des chemins devront assurer la continuité des circulations piétonnes et cycles malgré les impasses créées.
- Les voies privées doivent avoir une plate-forme de 4,50 mètres de large minimum lorsqu'elles desservent deux logements.
- Les voiries publiques doivent être accessibles aux handicapés et personnes à mobilité réduite.
- La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doivent respecter le Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006.
- En cas de réalisation d'éclairage public et des voiries, les équipements choisis devront respecter la biodiversité et la trame nocturne.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Règles générales applicables à l'ensemble des zones naturelles (N, Nl, Na et Nc) :

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).

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)

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
- Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.
- 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 pré-traitement 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 ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

3 Eaux pluviales

- Quelque soit le cas, concernant les eaux pluviales, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. 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.



Plan Local d'Urbanisme de GRENAY

Règlement

Novembre 2016 – Mis à jour en novembre 2017

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