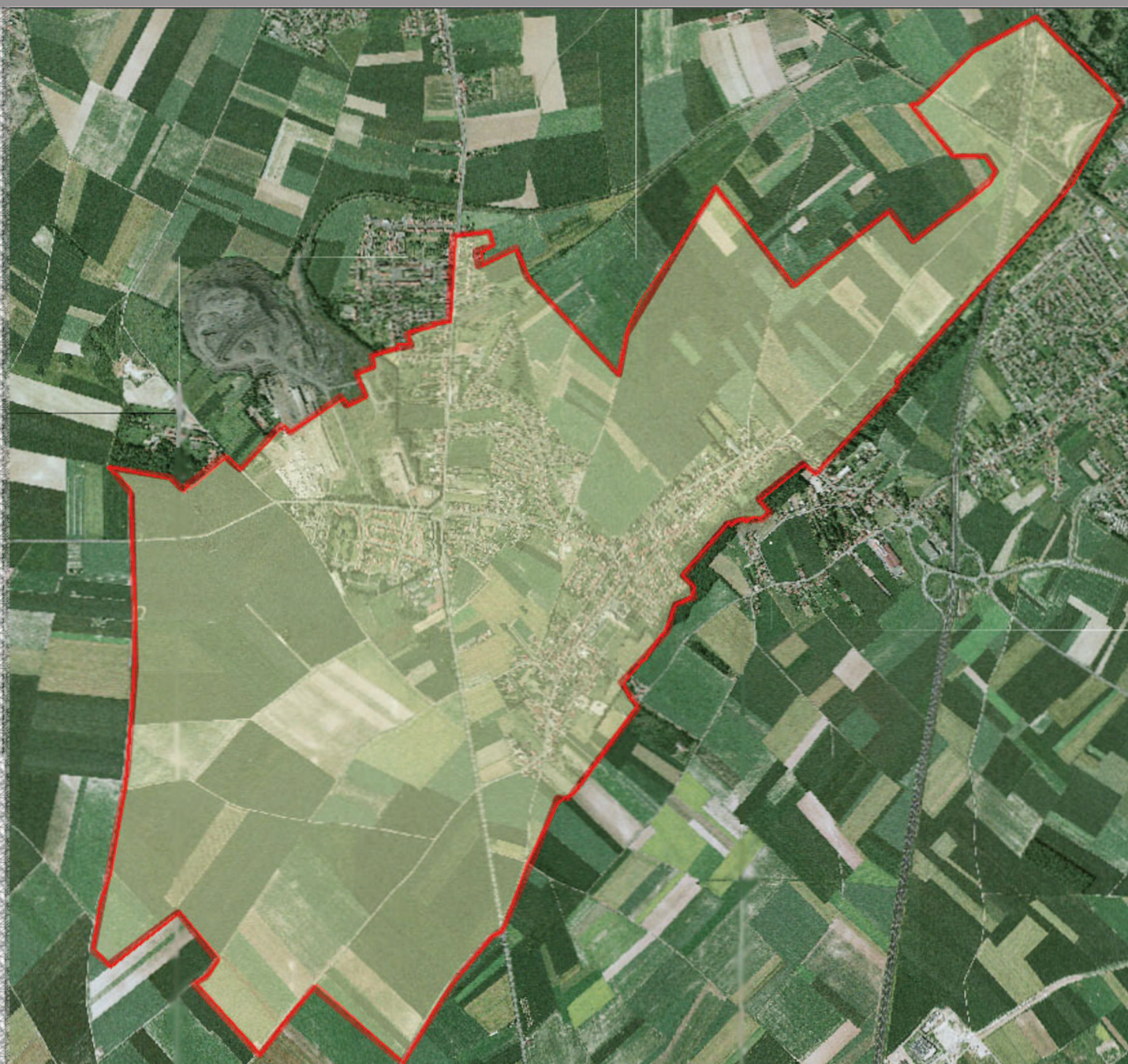




# Révision du Plan Local d'Urbanisme de HULLUCH

R  
E  
G  
I  
S  
T  
R  
E  
M  
E  
N  
T



Révision du PLU prescrite le 25/06/2007

Projet du PLU arrêté le 27/01/2009

PLU approuvé le 12/04/2010

## TABLE DES MATIERES

<b><u>AVANT-PROPOS</u></b>	<b>p 2</b>
<b><u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>p 3 à 9</b>
<u>Article 1</u> : Champ d'application territorial du règlement	p 4
<u>Article 2</u> : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	p 4
<u>Article 3</u> : Division du territoire en zones	p 7
<u>Article 4</u> : Adaptations mineures	p 8
<u>Article 5</u> : Rappels	p 8
<b><u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>p 10 à 46</b>
<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone UC	p 11 à 22
<u>Chapitre 2</u> : Dispositions applicables à la zone UD	p 23 à 32
<u>Chapitre 3</u> : Dispositions applicables à la zone UH	p 33 à 39
<u>Chapitre 4</u> : Dispositions applicables à la zone UJ	p 40 à 46
<b><u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	<b>p 47 à 72</b>
<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone 1AU	p 48 à 56
<u>Chapitre 2</u> : Dispositions applicables à la zone 1AUe	p 57 à 63
<u>Chapitre 3</u> : Dispositions applicables à la zone 1AUh	p 64 à 69
<u>Chapitre 4</u> : Dispositions applicables à la zone 2AU	p 70 à 72
<b><u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u></b>	<b>p 73 à 81</b>
<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone A	p 74 à 81
<b><u>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</u></b>	<b>p 82 à 89</b>
<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone N	p 83 à 89
<b><u>ANNEXES DOCUMENTAIRES</u></b>	<b>p 90 à 101</b>



## **AVANT-PROPOS**

### **Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques**

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

Extrait de l'article R.123-9 :

"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i) de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot".

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".  
Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de HULLUCH.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :**

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R.111-15) ;
- 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 (article R.111-21). En vertu de l'article R.111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou installations :

**A.** susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L. 111-10).

soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L. 123-6).

**B.** à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L. 111-9).

**C.** ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L. 313-2 alinéa 2).

**D.** qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L. 331-6).

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. 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."

5°/ L'article L.111-4 du code précité qui dispose que :

"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'aménager 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."

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

## **II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :**

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme.

4°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

6°/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

## **III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :**

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux du 14 novembre 2001 et du 23 août 2002.

## **IV- Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du :**

1°/ Schéma de Cohérence Territoriale de Lens Liévin / Hénin Carvin.

2°/ Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Lens-Liévin.

3°/ Plan de Déplacements Urbains du Syndicat Mixte des Transports de Lens-Liévin / Hénin-Carvin.

4°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

5°/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Marque-Deûle.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U : UC, UD, UH et UJ. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU, 1AUh, 1AUe et 2AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).  
La zone N comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées autorisant des constructions (article R.123-8 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme) : le secteur Nh reprenant les constructions existantes isolées au sein de la plaine agricole.

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.



- ✓ Les secteurs où ***l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements*** [...], ***ou de risques technologiques***, justifient que soient interdits ou soumis à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- ✓ ***Les espaces boisés classés*** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ ***Les éléments de paysage*** [...] à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (art.L. 123-1-7° du code de l'urbanisme).

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### ARTICLE 5 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.  
Un espace naturel sensible départemental est institué sur le territoire communal depuis l'arrêté préfectoral en date du 30 avril 1981 : le Pôle de Wingles (n°33). Il instaure un droit de préemption sur les terrains au bénéfice du Département.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- La commune est recensée par le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme pouvant être concernée par des carrières et cavités souterraines liées à la présence de sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.
- La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible sur la partie sud-est de la RD39). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter en conséquent les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

- Par délibération du 23 septembre 2008, le conseil municipal a décidé de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 d) du code de l'urbanisme), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme).

# **TITRE 2**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne. Elle correspond principalement au centre ancien d'Hulluch, ses greffes (lotissements du Château et Carlier) et à la partie ouest de la rue Roger Salengro.

La zone UC est touchée par le secteur à risque d'inondation, le secteur « UCi », et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable, le secteur « UCp ».

Le secteur « UCip » correspond aux secteurs de la zone UC touchés par le risque d'inondation et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable ; dans ce cas, les règles afférentes à chaque secteur se cumulent.

### **RAPPELS**

La zone est partiellement concernée par les orientations d'aménagement définies sur le secteur de la fosse 18, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La zone comprend des éléments ou ensemble d'éléments de paysage urbain et naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible notamment sur la partie sud-est de la RD39). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains de camping.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de toute nature.
- La création de nouveaux corps de ferme et de bâtiments d'élevage d'animaux de toutes natures, sous réserve des modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés sous conditions particulières à l'article UC 2.
- Dans les secteurs UCi et UCp, les caves et les sous-sols.

En sus, dans le secteur UCp, sont interdites les activités suivantes, sous réserve des modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés sous conditions particulières à l'article 2 - secteur UCp :

- Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité.
- L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur limitée à 2 m).
- L'installation de dépôt, d'ouvrages de transport, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment pour les hydrocarbures.
- L'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels.
- L'infiltration des eaux usées, d'origine domestique ou industrielle.
- Le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes.
- L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles.
- L'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.
- Le camping, le stationnement de caravanes, la création et extension de cimetières, la création d'étangs.
- La création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières.
- Le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf si elles sont compensées par l'utilisation systématique de CIPAN - Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- La transformation, l'extension ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants à destination d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- La transformation ou l'extension de bâtiments agricoles existants, y compris d'élevage, comportant des installations classées ou non, sous réserve qu'ils soient situés à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes, et dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- Le changement de destination en logements d'anciens bâtiments à destination d'activité existants, y compris agricoles, à condition que ces bâtiments soient de qualité architecturale, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement la dite qualité, sous réserve que le nombre total de logements créés soit inférieur ou égal à 5 et que la SHON par logement soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus, dans le secteur UC<sub>i</sub>, les constructions admises doivent obligatoirement être rehaussées d'au minimum 0,20 mètre par rapport au niveau de la route.

Dans le secteur UC<sub>p</sub>, sont réglementées les activités suivantes :

- Le pacage des animaux, de manière à ne pas détruite la couverture végétale.
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter au point le plus éloigné du captage).
- La modification des voies de communication existantes ainsi que leur condition d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussée vers les périmètres de protection immédiate.



- Les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse, parking) des constructions existantes.
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination soit compatible avec l'enjeu de la protection de la ressource en eau.
- Le comblement des dents creuses par la réalisation d'habitations individuelles, en présence d'un réseau d'assainissement collectif.

### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès à une voie publique ou privée est fixée à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 boxes doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution de telle manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

## **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3°/ Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de

plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

#### **4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

### **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **1°/ Voirie**

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement.
- soit en recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

En aucun cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale ne doit être implantée à plus de 40 mètres de l'alignement de la voie existante ou à créer.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

**2°/ Cours d'eau non domaniaux**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes (abris de jardin, à bois,...) lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.

- La construction en limites séparatives est autorisée :
  - A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie ou de la marge de recul fixée à l'article UC 6.
  - Au delà de cette bande,
    - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
    - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative.
    - en cas d'impératifs techniques pour des bâtiments d'activités, et si le bâtiment n'occasionne aucune gêne.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres au minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>) et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménagés inclus (R+1+C ou R+2).

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

**ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de tôles nervurées non pré-peintes et non pré-laquées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que les clapiers, poulaillers, abris, ..., réalisés avec des moyens de fortune.
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...

***Installations diverses :***

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS D'HABITATION**

***Matériaux :***

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Les toitures-terrasses sont admises.

Dans le cas de toitures à pente, elles seront couvertes de matériaux de type tuile ou ardoise, sauf pour les constructions de type véranda.

L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée.



**Clôtures :**

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.
- Les matériaux de type tôle.

Les clôtures implantées à la limite de la voie et sur les limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, les clôtures pleines sur cour dites de "courtoisie" ou "d'intimité" ne peuvent être établies à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale et ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

A l'exception des clôtures de courtoisie, les clôtures pleines sont interdites sauf si elles sont justifiées par des nécessités liées à la nature de l'occupation du terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains avoisinants ; dans ces cas exceptionnels, leur hauteur n'est pas limitée.

A l'angle des voies sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées et les plantations doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 mètre à l'exception du grillage à grandes mailles.

La partie pleine des clôtures sera constituée de matériaux appropriés, de type plaque béton, briques, bois, parpaings enduits, ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portails, qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

***Annexes et extensions à la construction principale :***

Les murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale, à l'exception des annexes de type véranda.

Néanmoins, des matériaux différents de ceux de la construction principale pourront être admis pour les annexes et extensions dont les méthodes de construction sont respectueuses de l'environnement.

De plus, les règles relatives aux toitures des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales.

## **PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE URBAIN ET NATUREL**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de paysage urbain identifié au plan de zonage du PLU (article R.421-28 e) du code de l'urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement automobile par logement (y compris le garage), à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

10% de la superficie de la parcelle doivent être traités en espaces verts ou plantés.

**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

Il n'est pas prévu de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité. Elle correspond principalement à la route de Vermelles, à la partie est de la rue Roger Salengro, aux cités minières, des rues de Nieuport et de la fosse 13 et aux lotissements plus récents (lotissement du Clos du Moulin, résidence du Chemin Vert, domaine du Beaugard).

### **RAPPELS**

La zone comprend des éléments ou ensemble d'éléments de paysage urbain protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

### **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains de camping.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de toute nature.
- La création de nouveaux corps de ferme et de bâtiments d'élevage d'animaux de toutes natures, sous réserve des modes d'occupation et d'utilisation des sols autorisés sous conditions particulières à l'article UD 2.

## **ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- La transformation, l'extension ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants à destination d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- Le changement de destination en logements d'anciens bâtiments à destination d'activité existants, y compris agricoles, à condition que ces bâtiments soient de qualité architecturale, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement la dite qualité, sous réserve que le nombre total de logements créés soit inférieur ou égal à 5 et que la SHON par logement soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès à une voie publique ou privée est fixée à 4 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 boxes doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution de telle manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

## **ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

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



Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3°/ Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

### **4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

## **ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement.
- soit en recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

En aucun cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale ne doit être implantée à plus de 40 mètres de l'alignement de la voie existante ou à créer.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

## **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes (abris de jardin, à bois,...) lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.

- La construction en limites séparatives est autorisée :
  - A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie ou de la marge de recul fixée à l'article UD 6.
  - Au delà de cette bande,
    - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
    - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative.
    - en cas d'impératifs techniques pour des bâtiments d'activités, et si le bâtiment n'occasionne aucune gêne.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

**ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres au minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>) et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménagés inclus (R+1+C ou R+2).

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de tôles nervurées non pré-peintes et non pré-laquées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que les clapiers, poulaillers, abris, ..., réalisés avec des moyens de fortune.
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...

### ***Installations diverses :***

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS D'HABITATION**

#### ***Matériaux :***

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Les toitures-terrasses sont admises.

Dans le cas de toitures à pente, elles seront couvertes de matériaux de type tuile ou ardoise, sauf pour les constructions de type véranda.

L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée.

### **Clôtures :**

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.
- Les matériaux de type tôle.

Les clôtures implantées à la limite de la voie et sur les limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, les clôtures pleines sur cour dites de "courtoisie" ou "d'intimité" ne peuvent être établies à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale et ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

A l'exception des clôtures de courtoisie, les clôtures pleines sont interdites sauf si elles sont justifiées par des nécessités liées à la nature de l'occupation du terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains avoisinants ; dans ces cas exceptionnels, leur hauteur n'est pas limitée.

A l'angle des voies sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées et les plantations doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 mètre à l'exception du grillage à grandes mailles.

La partie pleine des clôtures sera constituée de matériaux appropriés, de type plaque béton, briques, bois, parpaings enduits, ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portails, qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

### **Annexes et extensions à la construction principale :**

Les murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale, à l'exception des annexes de type véranda.

Néanmoins, des matériaux différents de ceux de la construction principale pourront être admis pour les annexes et extensions dont les méthodes de construction sont respectueuses de l'environnement.

De plus, les règles relatives aux toitures des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales.

## **PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE URBAIN**

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément de paysage urbain identifié au plan de zonage du PLU (article R.421-28 e) du code de l'urbanisme).

### **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement automobile par logement (y compris le garage), à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

10% de la superficie de la parcelle doivent être traités en espaces verts ou plantés.

**ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

Il n'est pas prévu de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif. Elle correspond aux équipements du centre-bourg, de la fosse 13 et de la résidence des Mouettes. Cette zone comprend également quelques habitations.

Le secteur « UHip » correspond au secteur de la zone UH touchés par le risque d'inondation et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable ; dans ce cas, les règles afférentes à chaque secteur se cumulent.

### RAPPELS

La zone est partiellement concernée par les orientations d'aménagement définies sur le secteur de la résidence des Mouettes, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La zone intègre le puits de mine n°13. Le puits de mine est affecté d'une zone d'intervention de 15 mètres de rayon centrée sur son axe. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et / ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie la plus proche.

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.



**ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article UH 2.

Dans tous les cas, dans un cercle de rayon de 15 mètres autour du puits de mine repéré au plan de zonage, sont interdites toutes constructions ou installations.

**ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements lorsqu'ils sont liés à des services et équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements ou nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés.
- Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés.
- L'aménagement, l'agrandissement ou l'extension des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées aux habitations existantes.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés ou vétustes dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus, dans le secteur UHip, sont réglementées les activités suivantes :

- La modification des voies de communication existantes ainsi que leur condition d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussée vers les périmètres de protection immédiate.
- Les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse, parking) des constructions existantes.

En sus, dans le secteur UHip, les constructions admises doivent obligatoirement être rehaussées d'au minimum 0,20 mètre par rapport au niveau de la route et ne doivent comporter ni cave ni sous-sol.

**ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

**2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

**ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

**1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de

raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3°/ Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

### **4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

**ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD947.
- soit à l'alignement, soit en recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

**ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes (abris de jardin, à bois,...) lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec

un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

#### **ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres au minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>) et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que les clapiers, poulaillers, abris, ..., réalisés avec des moyens de fortune.

***Installations diverses :***

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

**ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

**ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

**ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités économiques dont la présence est admissible au voisinage des quartiers d'habitations.

### RAPPELS

La zone intègre les puits de mine n°18 et n°18 bis. Chaque puits de mine est affecté d'une zone d'intervention de 15 mètres de rayon centrée sur son axe. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et / ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie la plus proche.

La zone comprend des éléments ou ensemble d'éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

### ARTICLE UJ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article UJ 2.

Dans tous les cas, dans un cercle de rayon de 15 mètres autour des puits de mine repérés au plan de zonage, sont interdites toutes constructions ou installations.

**ARTICLE UJ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- La transformation, l'extension ou le changement des procédés de fabrication des établissements existants à destination d'activité comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les bâtiments et installations liés aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- La reconstruction après sinistre dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,5.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les installations et dépôts à l'air libre liés aux activités autorisés, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UJ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.



Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès à une voie publique ou privée est fixée à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

## **ARTICLE UJ 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3°/ Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

### **4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Les réseaux de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UJ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UJ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 15 mètres à compter de l'axe des voies.

**ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

**1°/ Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone**

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et notamment la réalisation de murs coupe-feu ou pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 5 mètres.

De même, les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

**2°/ Implantation par rapport aux limites de zones**

Sur toute la longueur des limites de zone, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 5 mètres.

En limites des zones à vocation mixte (urbaines et à urbaniser), les constructions, dépôts et installations doivent être implantés avec une marge de recul de 10 mètres minimum.

**ARTICLE UJ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

**ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

***Installations diverses :***

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES*****Clôtures :***

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

**PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE NATUREL**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

**ARTICLE UJ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Pour les constructions à destination d'activité, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

**ARTICLE UJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige, des buissons et des haies.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

**ARTICLE UJ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

# **TITRE 3**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme.

**RAPPELS**

La zone est concernée par les orientations d'aménagement définies sur les secteurs de la fosse 18, de la résidence des Mouettes et des Champs Jarret, auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article 1AU 2.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dès lors :

- Qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement,
- Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs,

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ...) liées à l'habitation principale.
- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité artisanale ou commerciale, et sous réserve que leur utilisation soit compatible avec la proximité des quartiers d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès à une voie publique ou privée est fixée à 4 mètres.



Les groupes de garages individuels de plus de 5 boxes doivent être disposés dans des parcelles autour d'une cour d'évolution de telle manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3° / Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

### **4° / Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Les réseaux de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée en recul de la limite de la voie, dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres de cette même limite.

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

**ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou sur une seule de ces limites :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes (abris de jardin, à bois,...) lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.

- La construction sur une limite séparative est autorisée :
  - A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la marge de recul fixée à l'article 1AU 6.
  - Au delà de cette bande,
    - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
    - lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres au minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>) et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménagés inclus (R+1+C ou R+2).

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- L'utilisation de tôles nervurées non pré-peintes et non pré-laquées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que les clapiers, poulaillers, abris, ..., réalisés avec des moyens de fortune.
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...

***Installations diverses :***

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX CONSTRUCTIONS D'HABITATION*****Matériaux :***

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Les toitures-terrasses sont admises.

Dans le cas de toitures à pente, elles seront couvertes de matériaux de type tuile ou ardoise, sauf pour les constructions de type véranda.

L'intégration de dispositifs de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires, ...) est autorisée.

***Clôtures :***

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition.
- Les matériaux de type tôle.

Les clôtures implantées à la limite de la voie et sur les limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, les clôtures pleines sur cour dites de "courtoisie" ou "d'intimité" ne peuvent être établies à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale et ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

A l'exception des clôtures de courtoisie, les clôtures pleines sont interdites sauf si elles sont justifiées par des nécessités liées à la nature de l'occupation du terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains avoisinants ; dans ces cas exceptionnels, leur hauteur n'est pas limitée.

A l'angle des voies sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées et les plantations doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,80 mètre à l'exception du grillage à grandes mailles.

La partie pleine des clôtures sera constituée de matériaux appropriés, de type plaque béton, briques, bois, parpaings enduits, ...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portails, qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

### ***Annexes et extensions à la construction principale :***

Les murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale, à l'exception des annexes de type véranda.

Néanmoins, des matériaux différents de ceux de la construction principale pourront être admis pour les annexes et extensions dont les méthodes de construction sont respectueuses de l'environnement.

De plus, les règles relatives aux toitures des constructions principales ne s'appliquent pas aux constructions annexes et aux extensions des constructions principales.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement (y compris le garage), à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

**ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

10% de la superficie de la parcelle doivent être traités en espaces verts ou plantés avec un minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les limites séparatives des unités foncières correspondant aux limites avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être plantées de haies et/ou d'arbres de haute tige.

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

Il peut atteindre 0,6 lorsque les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement aux activités commerciales ou de services.

Il n'est pas prévu de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme, affectée aux activités économiques.

**RAPPELS**

La zone intègre les puits de mine n°18 et n°18 bis. Chaque puits de mine est affecté d'une zone d'intervention de 15 mètres de rayon centrée sur son axe. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et / ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie la plus proche.

La zone comprend des éléments ou ensemble d'éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article 1AUe 2.

Dans tous les cas, dans un cercle de rayon de 15 mètres autour des puits de mine repérés au plan de zonage, sont interdites toutes constructions ou installations.



**ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les bâtiments et installations liés aux services publics et équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les installations et dépôts à l'air libre liés aux activités autorisés, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 1AUe 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès à une voie publique ou privée est fixée à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

### **ARTICLE 1 AUe 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

#### **1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Communes de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3° / Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

### **4° / Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Les réseaux de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 15 mètres à compter de l'axe des voies.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

## **ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

### **1°/ Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone**

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et notamment la réalisation de murs coupe-feu ou pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 5 mètres.

De même, les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

### **2°/ Implantation par rapport aux limites de zones**

Sur toute la longueur des limites de zone, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 5 mètres.

En limites des zones à vocation mixte (urbaines et à urbaniser), les constructions, dépôts et installations doivent être implantés avec une marge de recul de 10 mètres minimum.

## **ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

***Installations diverses :***

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, être masquées par des écrans de verdure.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES*****Clôtures :***

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

**PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE NATUREL**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

**ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Pour les constructions à destination d'activité, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

**ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige, des buissons et des haies.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

**ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation future à court ou moyen terme, affectée aux équipements d'intérêt collectif.

**RAPPELS**

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**ARTICLE 1AUh 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article 1AUh 2.

**ARTICLE 1AUh 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements lorsqu'ils sont liés à des services et équipements d'intérêt collectif.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des équipements autorisés.
- Les aires de stationnement liées aux équipements autorisés.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 1AUh 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

**2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse à créer ou à prolonger doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (collecte des ordures ménagères et divers véhicules utilitaires).

**ARTICLE 1AUh 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

**1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

**2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de



raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3°/ Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

### **4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

**ARTICLE 1AUh 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

**ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2$ ), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

**ARTICLE 1AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres au minimum lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 20m<sup>2</sup>) et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

#### **ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

#### **ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

**ARTICLE 1AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à plus ou moins long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

**RAPPELS**

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à de sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols.

**ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT  
DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

# **TITRE 4**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à vocation exclusivement agricole.

La zone A est touchée par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable, le secteur « Ap ».

Le secteur « Aip » correspond aux secteurs de la zone A touchés par le risque d'inondation et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable ; dans ce cas, les règles afférentes à chaque secteur se cumulent.

### **RAPPELS**

La zone comprend des éléments ou ensemble d'éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible notamment sur la partie sud-est de la RD39). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article A 2.

Dans tous les cas, dans le secteur Aip, sont interdites toutes constructions ou installations.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction et l'extension de bâtiments et installations liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, à condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage.
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension, strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (à l'intérieur des corps de ferme ou sur des parcelles attenantes).
- La construction et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.
- Le camping à la ferme et installations annexes qui y sont liées, à condition que leur implantation se situe à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que les châteaux d'eau, les éoliennes, les infrastructures, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nette nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus, dans le secteur Ap, sont réglementées les activités suivantes :

- Le pacage des animaux, de manière à ne pas détruite la couverture végétale.
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter au point le plus éloigné du captage).

- La modification des voies de communication existantes ainsi que leur condition d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussée vers les périmètres de protection immédiate.
- Les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse, parking) des constructions existantes.

En sus, dans le secteur Aip, est réglementée l'activité suivante :

- Le pacage des animaux, de manière à ne pas détruite la couverture végétale.

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès à une voie publique ou privée est fixée à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

#### **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3°/ Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de

plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

#### **4° / Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

#### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Ainsi qu'il est prévu à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (RN47).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Les exceptions précitées doivent respecter un recul minimal de 50 mètres à compter de l'axe de la RN47.

Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En dehors de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les bâtiments doivent être implantés en recul au moins égal à :

- 35 mètres de l'axe de la RD947.
- 15 mètres de l'axe des autres voies.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et les installations autorisées doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Ce retrait sera tel que la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes (abris de jardin, à bois,...) lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- Lorsqu'il existe un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative, il sera admis l'adossement.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les dépôts et les autres installations doivent être implantés à 10 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation mixte (urbaines et à urbaniser)
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation autre que liée à un siège d'exploitation.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à destination principale d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménagés inclus (R+C ou R+1).

La hauteur maximale des constructions et des installations agricoles ne peut dépasser 12 mètres.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

## **PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE NATUREL**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes du présent règlement.

Un aménagement paysager doit être prévu autour des constructions à destination d'activités agricoles situées hors des sièges d'exploitation ainsi qu'autour des dépôts et aires de stockage : une bande boisée composée d'arbustes, d'arbres tige et/ou haute tige devra être plantée sur le pourtour de ces constructions et installations.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.



# **TITRE 5**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

La zone N comprend un secteur :

- le secteur Nh reprenant une construction existante isolée au sein de la plaine agricole.

La zone N est touchée par le secteur à risque d'inondation, le secteur « Ni ».

Le secteur « Nip » et le secteur « Nhip » correspondent aux secteurs de la zone N et du secteur Nh touchés par le risque d'inondation et par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable ; dans ce cas, les règles afférentes à chaque secteur se cumulent.

### **RAPPELS**

La zone comprend des éléments ou ensemble d'éléments de paysage naturel protégés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

A compter de l'axe de la route nationale n° 47, la zone est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier.

La commune peut être concernée par la présence de carrières et cavités souterraines liée à des sapes et abris. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible notamment sur la partie sud-est de la RD39). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement).

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

**ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés sous conditions particulières à l'article N 2.

Dans tous les cas, dans le secteur Nhip, sont interdits les caves et les sous-sols.

**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être liées au captage d'eau potable et de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus, dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les annexes et dépendances (abris de jardin, remises, garages, ..) liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faitage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

En sus, dans le secteur Nhip, les constructions admises doivent obligatoirement être rehaussées d'au minimum 0,20 mètre par rapport au niveau de la route.

**ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1°/ Accès**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

La largeur minimale des accès à une voie publique ou privée est fixée à 4 mètres.

Aucun accès n'est toléré sur la RN47.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

## **2°/ Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

### **1°/ Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **2°/ Assainissement**

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin joint aux Annexes du PLU.

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront

satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

### **3°/ Eaux pluviales**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté de Lens-Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

### **4°/ Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

### **1°/ Voirie**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul au moins égal à 15 mètres de l'axe des voies.

Dans le secteur Nh :

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

### **2°/ Cours d'eau non domaniaux**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non domaniaux.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2$ ), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur Nh, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes (abris de jardin, à bois, ...) lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh, la hauteur maximale autorisée des constructions à destination d'habitation est celle de la construction existante.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, AINSI QUE PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE****DISPOSITIONS GENERALES**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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.

Dans le secteur Nh :

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

***Annexes et extensions à la construction principale :***

Les murs et toitures des ajouts et des bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale, à l'exception des annexes de type véranda.

Néanmoins, des matériaux différents de ceux de la construction principale pourront être admis pour les annexes et extensions dont les méthodes de construction sont respectueuses de l'environnement.

**PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE NATUREL**

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage naturel identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23 h) du code de l'urbanisme).

Tout élément supprimé après déclaration préalable doit être remplacé.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Des places suffisantes doivent être aménagées pour satisfaire aux besoins des constructions autorisées.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans le secteur Nh, les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur Nh, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.



# **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

## ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'affectation des sols selon les usages principaux par une lecture à titre d'information de la vocation de la zone reprise au chapeau et des articles 1 et 2 des règlements de zone, les interdictions et les conditions d'autorisation déterminant le caractère de ladite zone.

Tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous conditions est autorisé sous réserve des réglementations particulières (exemple : installations classées pour la protection de l'environnement).

### DEFINITIONS :

**Une unité foncière** correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

**La surface de plancher hors œuvre brute et nette** : se reporter à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme et à la fiche explicative qui suit.

## ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

### DEFINITIONS :

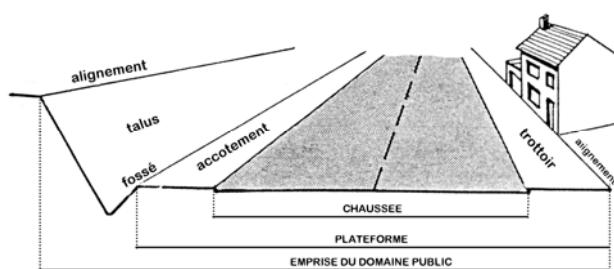
**L'accès** est un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

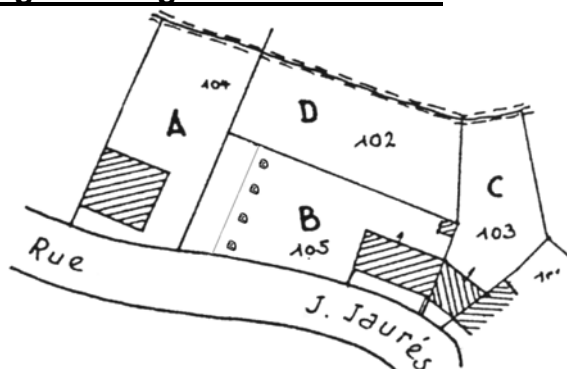
**La chaussée** est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**L'emprise de la voie** est la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

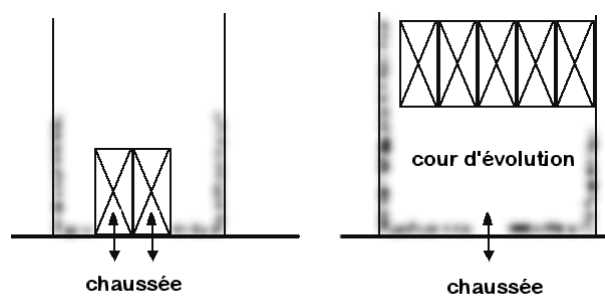
**La plate-forme** est la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

**La voirie** est l'ensemble des voies de circulation du domaine public ou privé. La voie constitue la desserte automobile de l'unité foncière du projet. Elle inclut la chaussée ouverte à la circulation des véhicules et des cycles, l'emprise réservée aux piétons et les aménagements de voirie.



**ILLUSTRATIONS :****Illustration d'un passage aménagé sur fond voisin :**

Les terrains A-B-C sont desservis directement. Le propriétaire du terrain D enclavé doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

**Illustration de la réglementation concernant les groupes de garages individuels :**

Sur Hulluch, la cour d'évolution est imposée pour les groupes de garages individuels de plus de 5 boxes.

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

**DEFINITIONS :**

**L'alignement** est la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

**L'axe de la chaussée** est la ligne fictive de symétrie.

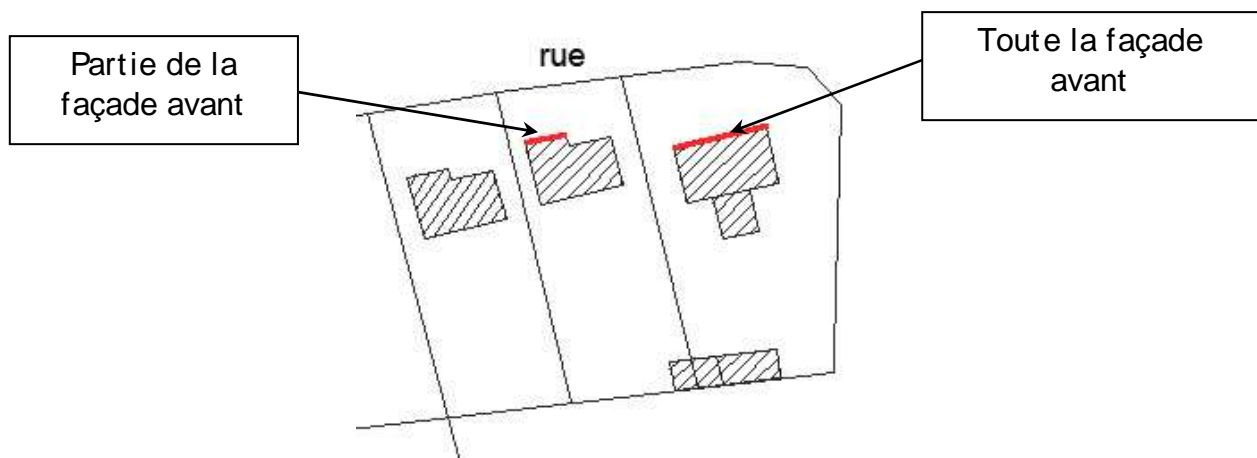
**La façade avant d'une construction** est comprise comme la façade verticale du bâtiment, située au dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

**La limite de voie** est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

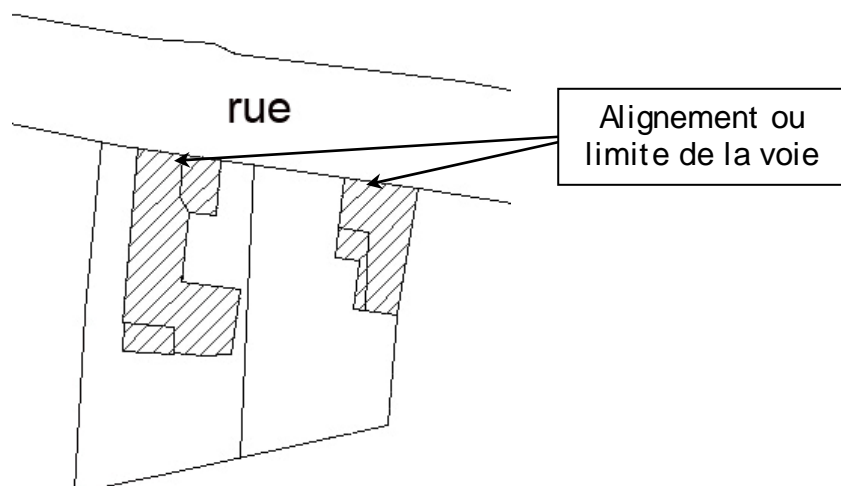
**Le recul** signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

### ILLUSTRATIONS :

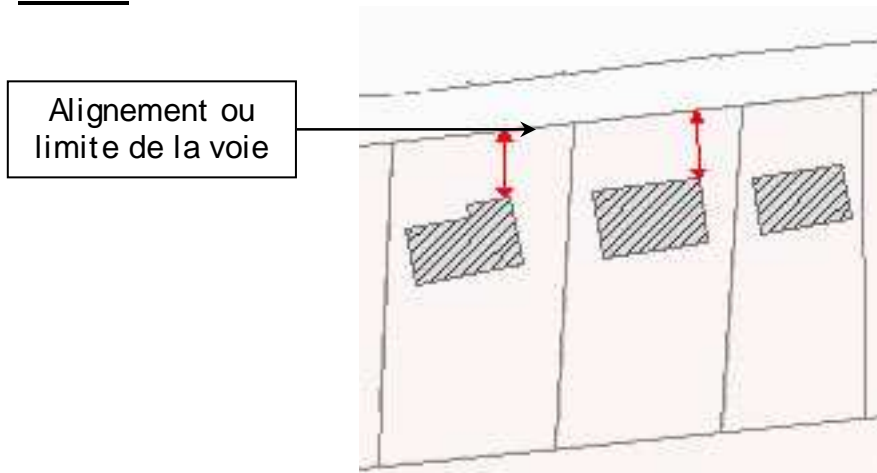
#### "Tout ou partie de la façade avant de la construction principale"



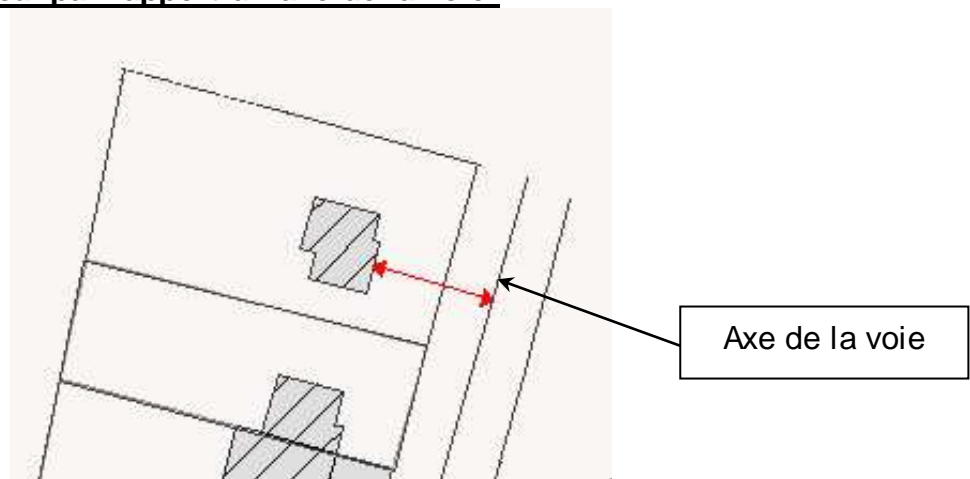
#### "Implantation à l'alignement ou à la limite de la voie"



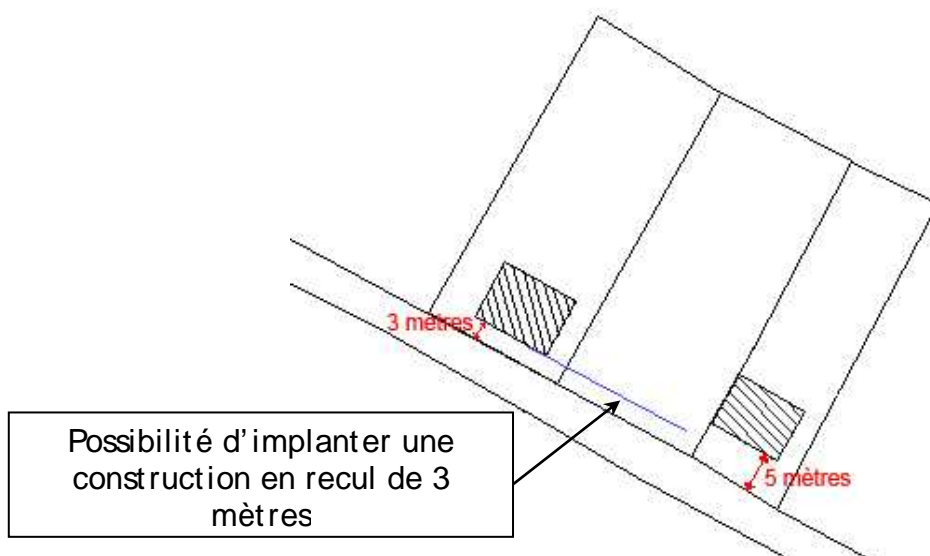
**"Implantation en recul par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie"**



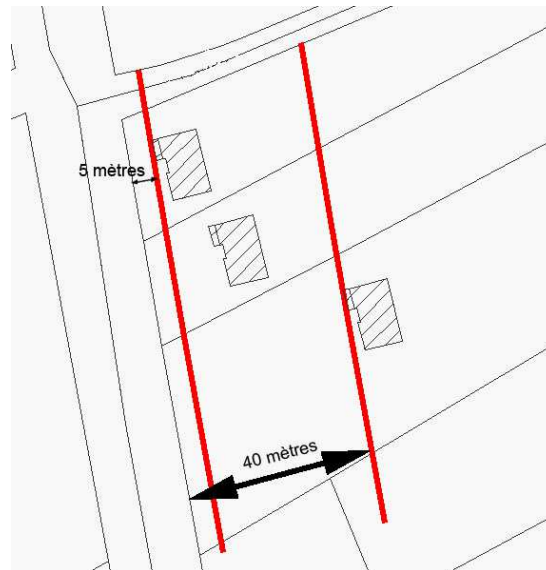
**"Implantation en recul par rapport à l'axe de la voie"**



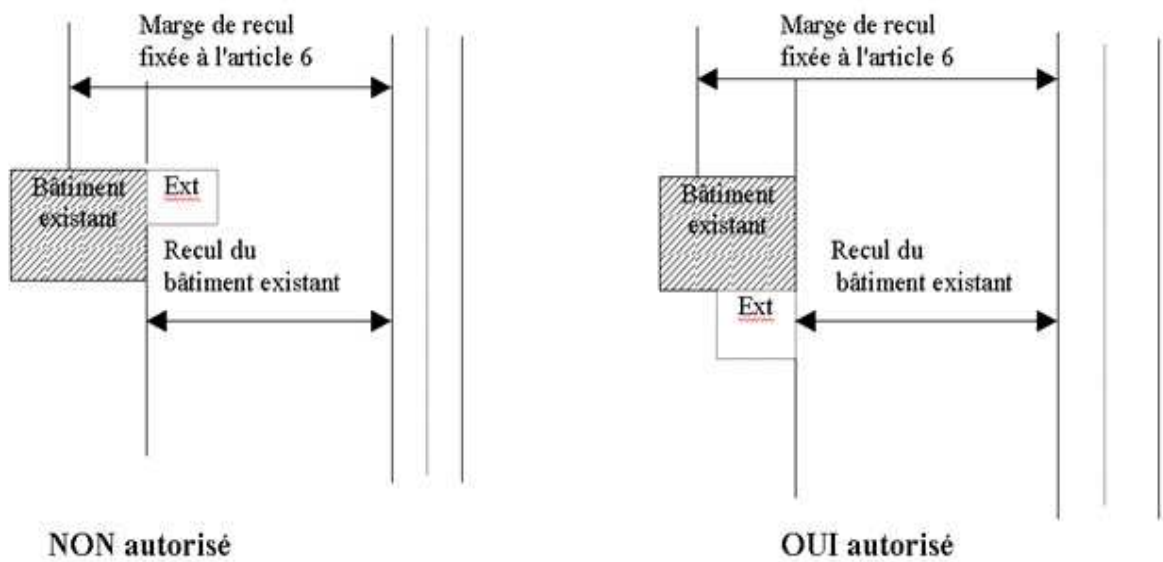
**"En cas de dent creuse, alignement sur l'une des deux constructions voisines"**



**"Bande de constructibilité de 40 mètres à compter de l'alignement".**

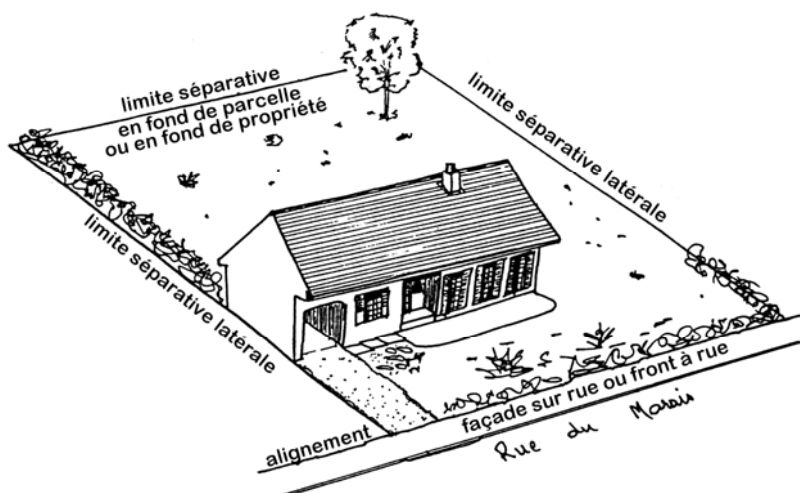


**"Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant."**



## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### DEFINITIONS :



**La limite séparative** sépare les propriétés privées. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

**Le retrait** correspond à la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

**Une annexe** est une construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

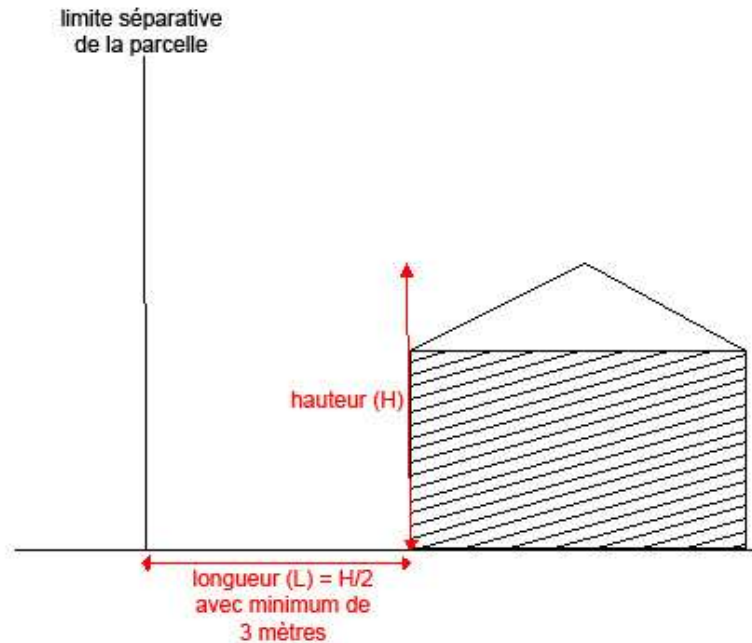
**Le faîtage** constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**L'égout du toit** constitue la limite ou la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

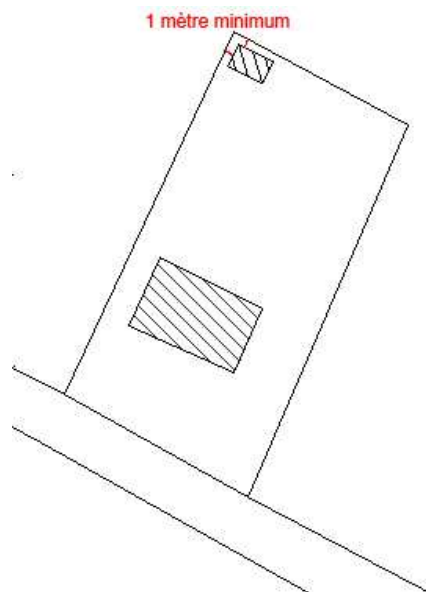


**ILLUSTRATIONS :****\* Implantation en retrait des limites séparatives = avec marge d'isolement**

"La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres."

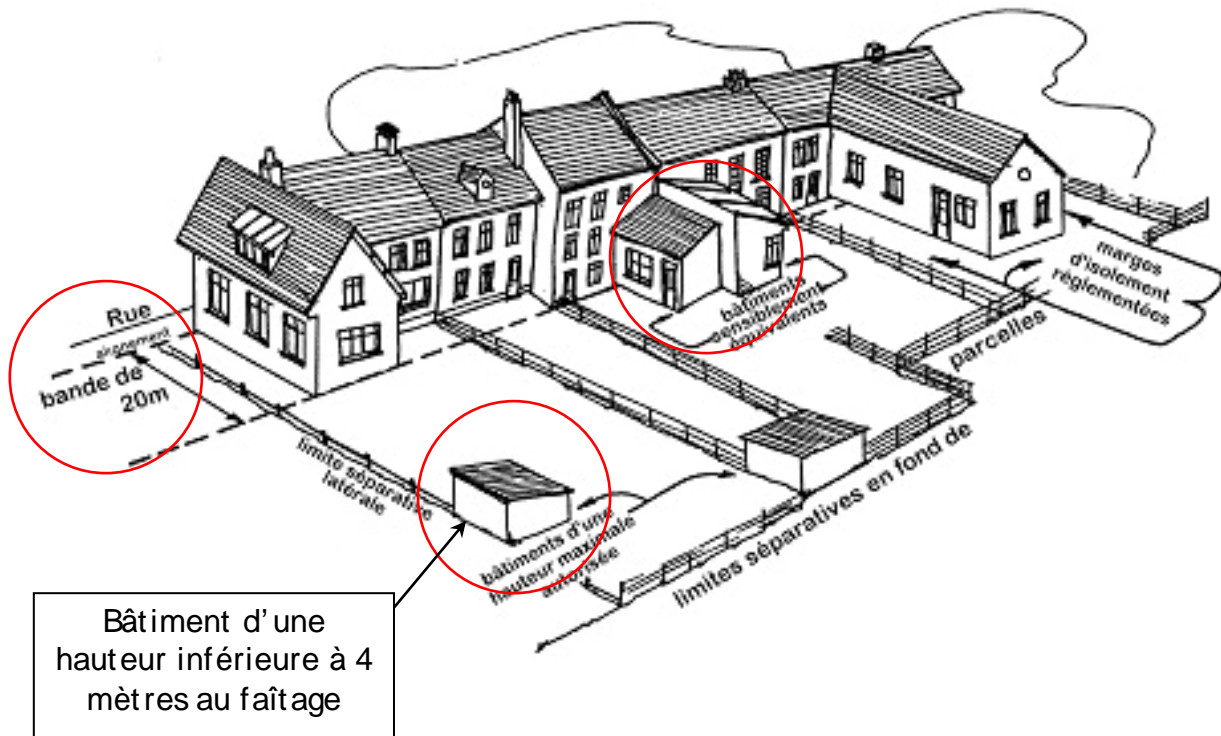


"Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes (abris de jardin, à bois,..) lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup> et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres."

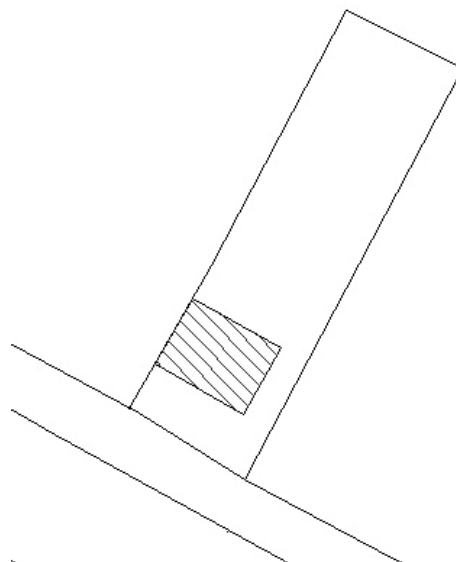




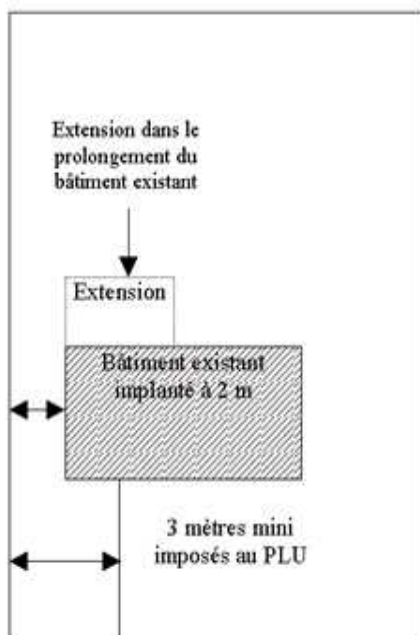
### \* Implantation sur les limites séparatives



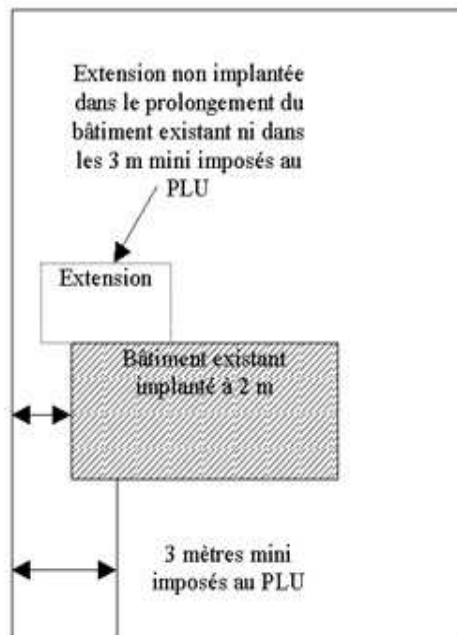
### "Implantation sur une seule limite séparative"



\* "Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant."



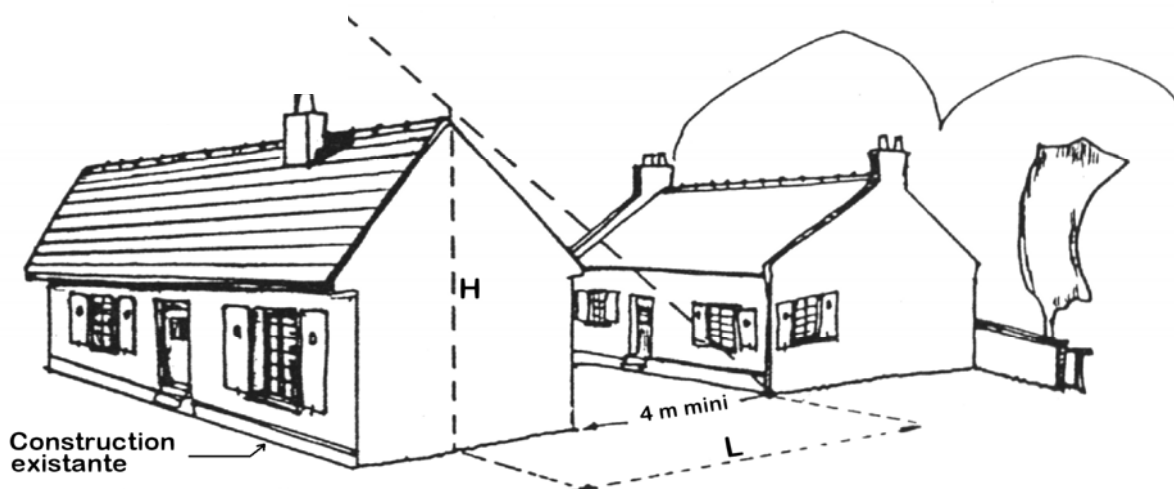
OUI autorisé



NON autorisé

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ILLUSTRATION :



Il s'agit de respecter les règles d'ensoleillement et de maintenir l'entretien et le passage entre les constructions.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****DEFINITIONS :**

**L'espace libre** correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

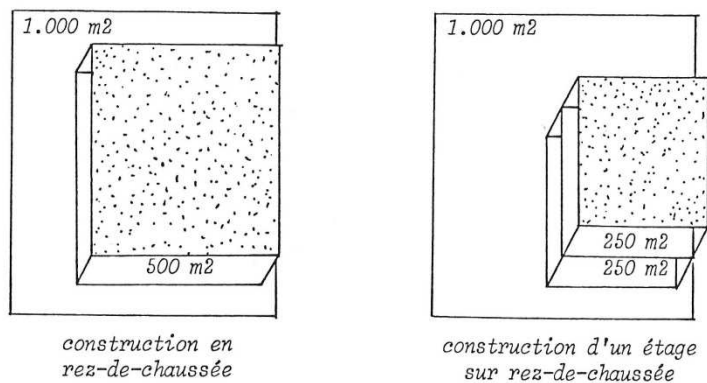
**Liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandées :**

ABELIA (Abélie)  
ACER CAMPESTRE (érable champêtre)  
ALNUS (aulne)  
AMELANCHIER  
BETULA (bouleau)  
CARPINUS BETULUS (charme)  
CORNUS (cornouiller)  
CORYLUS AVELLANA (coudrier)  
COTONEASTER  
DEUTZIA  
ELEAGNUS X EBBEINGEI  
ESCALLONIA  
EUONYMUS EUROPAEUS (fusain d'Europe)  
FAGUS SYLVATICA (hêtre)  
FRAXINUS EXCELSIOR (frêne)  
ILEX AQUIFOLIUM (houx)  
JUNIPERUS COMMUNIS (genévrier)  
LIGUSTRUM (troène)  
LONICERA (chèvrefeuille)  
MALUS FLORIBUNDA (pommier à fleurs)  
OSTRYA CARPINIFOLIA (charme houblon)  
PRUNUS LAUROCERASUS 'Otto Luyken'  
PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)  
PRUNUS SPINOSA (prunellier)  
PYRUS (poirier à fleurs)  
QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé)  
QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)  
RIBES (groseillier à fleurs)  
SALIX (saule)  
SAMBUCUS RACEMOSA (sureau)  
SORBUS (alisier blanc)  
SPIRAEA  
TILIA CORDATA (tilleul à petites feuilles)  
VIBURNUM OPULUS (boule de neige)  
VIBURNUM X BODNANTENSE (viorne à floraison hivernale)  
VIBURNUM TINUS (viorne tin)

**ARTICLE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS****DEFINITIONS :**

**Le coefficient d’occupation des sols** correspond au rapport entre la surface hors œuvre nette d’une construction et la surface du terrain sur lequel est édiflée cette construction.

Le COS est exprimé par un nombre, par exemple 0,3, qui constitue le maximum autorisé dans une zone.

**ILLUSTRATION :**

**Exemple :** sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> affecté d’un COS de 0,5, il est possible de construire :  $1000 \times 0,5 = 500 \text{ m}^2$  de surface de plancher hors œuvre nette.

## La SHOB

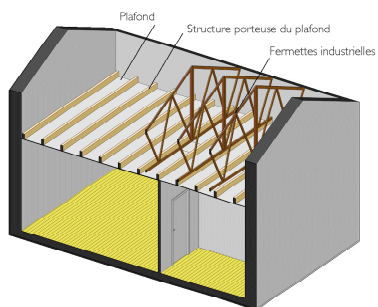
La SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) est la surface de tous les planchers mesurés à l'extérieur des murs. C'est à partir de la SHOB que pourra être déterminé la SHON (Surface Hors Oeuvre Nette).

### • Éléments constitutifs de la SHOB :

- Les sous-sols
- Les stationnements dans la construction
- Les terrasses à plus de 0,60 m du sol naturel
- Les auvents, s'ils sont soutenus par des poteaux, les balcons, les loggias
- Les surfaces non closes en rez-de-chaussée
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanine et galerie
- Les toitures-terrasses accessibles ou non
- Les combles y compris les surfaces inférieures à 1,80 m sous plafond

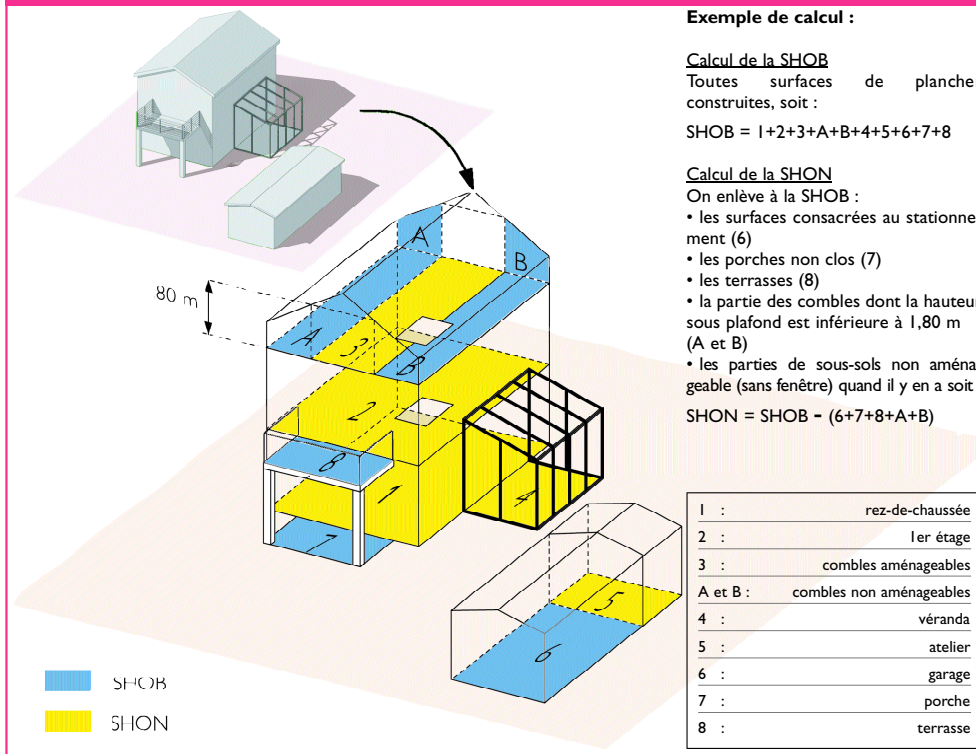
### • Éléments non constitutifs de la SHOB :

- Les auvents qui constituent une simple avancée de toiture devant une baie ou une façade
- Les terrasses à moins de 0,60 m du sol naturel
- Les éléments de modénature tels que les acrotères, bandeaux, corniches, ou marquises
- Tous vides occasionnés par les trémies d'escalier (trou de l'escalier), d'ascenseur, les marches des escaliers, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès



Combles non aménagés.  
SHOB à déduire pour le calcul de la SHON

## Schéma des surfaces



### Exemple de calcul :

#### Calcul de la SHOB

Toutes surfaces de plancher construites, soit :

$$SHOB = 1+2+3+A+B+4+5+6+7+8$$

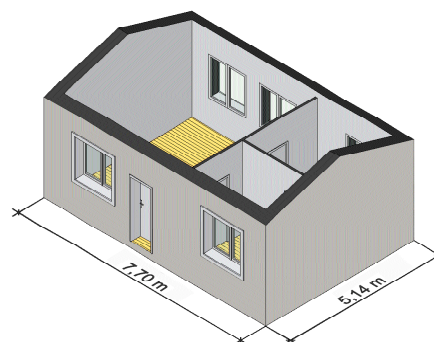
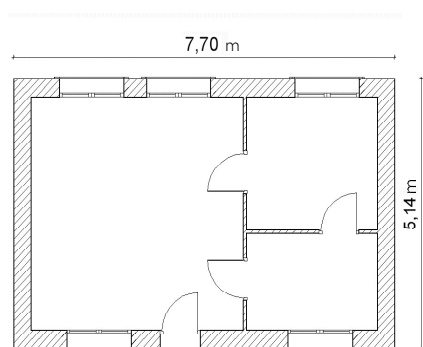
#### Calcul de la SHON

On enlève à la SHOB :

- les surfaces consacrées au stationnement (6)
- les porches non clos (7)
- les terrasses (8)
- la partie des combles dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m (A et B)
- les parties de sous-sols non aménageable (sans fenêtre) quand il y en a soit :

$$SHON = SHOB - (6+7+8+A+B)$$

## Les calculs des surfaces



La surface de plancher de chaque niveau doit être mesurée à l'extérieur des murs (quel qu'en soit l'épaisseur).

## La SHON

La SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) est le résultat de la soustraction de certaines surfaces à la SHOB  
• Surfaces à déduire de la SHOB :

### 1- les combles et les sous-sols non aménagés

pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Les critères sont les suivants pour les combles et sous-sols non aménagés :

#### • le critère de hauteur :

sont considérées comme non aménageables les surfaces de plancher qui présentent des hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures à 1,80 m.

#### • un critère d'affectation :

sont considérés comme non aménageables certains locaux par leur nature : les caves si elles sont enterrées et n'ont pas de fenêtres.

#### • un critère d'accessibilité :

il s'agit par exemple de combles dont le sol ne peut pas supporter de charge (sol constitué par le plafond de l'étage inférieur), cela doit apparaître très clairement sur les plans de permis de construire ; ou de combles dont l'encombrement de la charpente les rendent inutilisables (exemple ferme industrielle Schéma 1).

### 2- les toitures-terrasses, les balcons, les loggias, et les surfaces non closes des rez-de-chaussée.

(Les surfaces des coursives et des bow-windows sont des éléments de la SHON, elles ne se déduisent pas.)

### 3- les bâtiments ou parties de bâtiments réservés pour le stationnement des véhicules.

Garage dans la construction ou séparé de la construction.

### 4- la déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation

(pris en compte dans le formulaire de permis de construire).

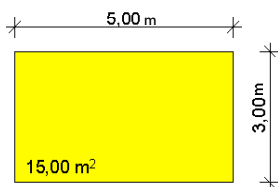
Abattement de 5 % de la surface résultant de la SHOB moins les surfaces 1, 2, 3 ci-dessus soit :

$$[SHOB - (1+2+3)] \times 0,95 = SHON$$

### 5- la déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement :

Les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux (exemple création de salle de bains s'il n'en existe pas dans le logement) ; les surfaces de plancher, des loggias, des balcons et des surfaces non closes en rez-de-chaussée, fermées à l'occasion du projet.

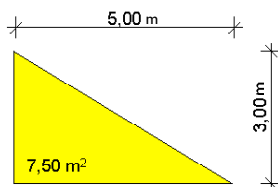
- Le carré et le rectangle :



La surface du rectangle et du carré se calcule en multipliant la longueur par la largeur.

$5,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 15,00 \text{ m}^2$

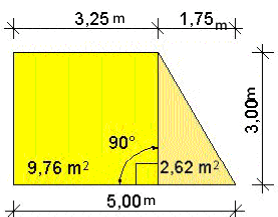
- Le triangle :



La surface du triangle se calcule en multipliant la longueur par la largeur et en divisant le résultat par deux.

Exemple figure 2 :  
 $5,00 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 15,00 \text{ m}^2$   
 $15,00 \text{ m}^2 / 2 = 7,50 \text{ m}^2$

- Le trapèze :



La surface du trapèze se calcule en séparant la surface en deux surfaces connues le rectangle et le triangle.

$3,25 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} = 9,76 \text{ m}^2$   
 $(1,75 \text{ m} \times 3,00 \text{ m}) / 2 = 2,62 \text{ m}^2$   
 Soit une surface totale de :  
 $9,76 \text{ m}^2 + 2,62 \text{ m}^2 = 12,38 \text{ m}^2$

**A.D.I.L.**

**Association départementale d'information sur le logement**

4 chemin des Poulies  
 93200 Saint Denis

Tel : 01 55 87 21 40

**Association les Castors - Ile de France**

69, rue des Prés aux Bois  
 78000 Versailles

Tel : 01 30 24 15 98

**Ordre des Architectes d'Ile de France**

148, rue du faubourg Saint Martin  
 75010 Paris

Tel : 01 53 26 10 60

**CAUE 93**

2 bis rue Pablo PICASSO  
 93000 Bobigny

Tel : 01 48 32 25 93

Ce dossier a été réalisé par le :



Conseil  
 d'Architecture,  
 d'Urbanisme  
 et d'Environnement  
 de Seine-Saint-Denis

2<sup>ème</sup> édition

février 2005

**REALISER  
 SON DOSSIER  
 DE PERMIS  
 DE CONSTRUIRE**

**2** La SHOB  
 Surface Hors Oeuvre Brute  
 La SHON  
 Surface Hors Oeuvre Nette



**ARTICLE RI 12-2**

Code de l'urbanisme

■ **La SHOB Surface Hors Oeuvre Brute**

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

■ **La SHON Surface Hors Oeuvre Nette**

La Surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a** • Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
  - b** • Des surfaces de plancher hors oeuvre des balcons, des toitures-terrasses, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
  - c** • Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
  - d** • Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
  - e** • D'une surface égale à 5 pour 100 des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des paragraphes a, b et c ci-dessus.
- Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.



# Aléa Retrait-Gonflement des sols argileux

Source : Données extraites du site internet du BRGM

## Description du phénomène

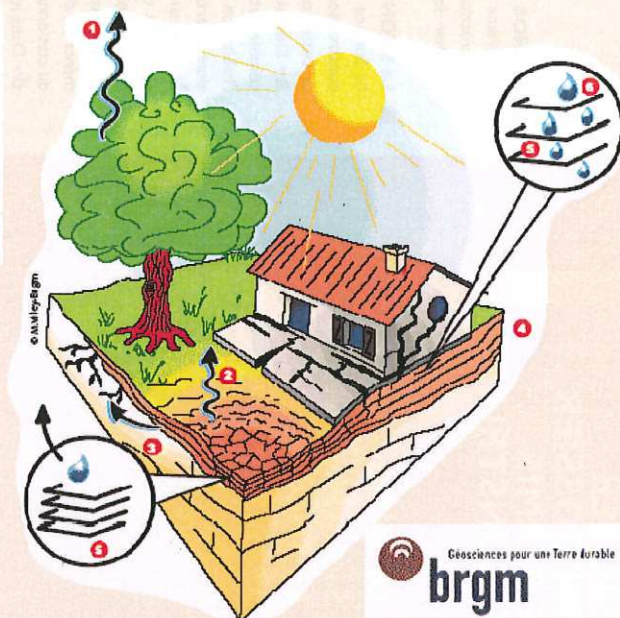
Quand l'argile se rétracte et fissure le bâti

### Présentation :

- [Nature du phénomène](#)
- [Manifestation des dégâts](#)
- [Les régions les plus touchées](#)
- [Programme de cartographie de l'aléa](#)
- [Méthode de cartographie](#)
- [Limite de validité des cartes d'aléa](#)

### Légende du dessin

- (1) Evapotranspiration
- (2) Evaporation
- (3) Absorption par les racines
- (4) Couches argileuses
- (5) Feuillettes argileux
- (6) Eau interstitielle



### • Nature du phénomène :

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que **les mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'**évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un **tassement** et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.



Ces mouvements sont liés à la **structure interne** des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2  $\mu\text{m}$ ). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en **feuillettes**, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un **gonflement**, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les **smectites** et quelques **interstratifiés**, possèdent de surcroît des **liaisons particulièrement lâches entre feuillettes** constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être considérable, ce qui se traduit par des **variations importantes de volume** du matériau.

### • Manifestation des dégâts :



Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un **équilibre hydrique** qui varie peu au cours de l'année. De fortes **différences de teneur en eau** vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des **mouvements différentiels**, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'**hétérogénéité du sol** ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des **sous-sols partiels** notamment, ou des pavillons construits sur **terrain en pente**).



Ceci se traduit par des **fissurations en façade**, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des **décollements** entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une **distorsion des portes et fenêtres**, une **dislocation des dallages** et des **cloisons** et, parfois, la rupture de **canalisations enterrées** (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Les **maisons individuelles** sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons :

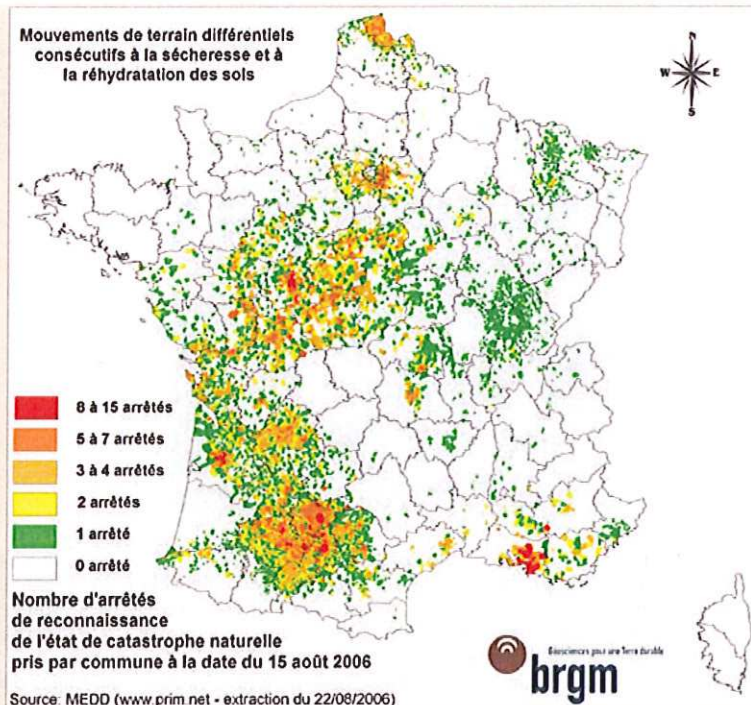
- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout **fondés de manière relativement superficielle** par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans **études géotechniques préalables** qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Depuis la vague de sécheresse des années **1989-91**, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des **catastrophes naturelles** mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de dix ans, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation** derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre était évalué à la fin de l'année 2002 par la Caisse Centrale de Réassurance à environ **3,3 milliard d'euros**, ce qui correspond à plusieurs **centaines de milliers de maisons** sinistrées sur l'ensemble de la France depuis 1989.

• **Les régions les plus touchées :**

Depuis 1989, ce sont plus de **5 000 communes françaises**, réparties dans **75 départements**, qui ont été reconnues en état de catastrophe naturelle vis à vis du retrait-gonflement. C'est dire si le phénomène est largement réparti. Pourtant, certaines régions sont plus particulièrement touchées et ceci en étroite corrélation avec la **nature géologique du sol**. C'est le cas en particulier de la **plaine de Flandres**, de la partie sud du **Bassin de Paris**, du fossé de la **Limagne**, de la région d'**Apt** et surtout de l'ensemble des **coteaux molassiques du Sud-Ouest**, entre Agen et Toulouse.





Les données communiquées par la Caisse Centrale de Réassurance en octobre 2003 montrent que la **région parisienne** est tout particulièrement concernée par le phénomène puisque les sept départements de la région Ile-de-France (hors ville de Paris) font partie des dix-sept départements français pour lesquels les coûts cumulés d'indemnisation pour des sinistres liés au retrait-gonflement sont les plus élevés. Selon ce critère, les **Yvelines** sont les plus touchées, suivi de près par la **Seine-et-Marne** et l'**Essonne**. Il est d'ailleurs à noter que, de manière générale, la région parisienne est celle où les sinistres sécheresse sont les plus coûteux, de l'ordre du double de la moyenne nationale. Ceci s'explique par des conditions géologiques souvent très défavorables qui nécessitent la mise en œuvre de solutions lourdes de confortement avec reprise en sous-œuvre fréquente par micro-pieux. Les autres départements qui présentent des coûts cumulés d'indemnisation élevés suite à des sinistres liés au retrait-gonflement sont pour l'essentiel et par ordre décroissant la **Haute-Garonne**, la **Dordogne**, les **Bouches-du-Rhône**, le **Nord**, le **Puy-de-Dôme**, le **Loiret** et le **Gers** (où plus de 90 % des 463 communes du département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse entre 1991 et 2002).

• **Programme de cartographie de l'aléa :**

Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, il importe de cartographier l'aléa associé, ce qui revient à délimiter les **secteurs a priori sensibles**, pour y diffuser certaines règles de prévention à respecter.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans un laps de temps donné. Cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles reviendrait donc à définir, en tout point du territoire, quelle est la probabilité qu'une maison individuelle soit affectée d'un sinistre par exemple dans les dix ans qui viennent.

L'état actuel de nos connaissances ne permet pas, de se livrer à un tel travail sur l'ensemble du territoire national. L'objectif que s'est fixé le **BRGM**, à la demande du **Ministère de l'Écologie et du Développement Durable (MEDD)**, est donc plus modeste. Il consiste à dresser, pour une quarantaine de départements les plus touchés par le phénomène, des cartes d'aléa défini de manière qualitative. Ce programme de cartographie, débuté en 1997 devrait se poursuivre jusqu'en 2006. Il est financé à hauteur de 50% par la dotation de service public du **BRGM**, allouée par le Ministère de la Recherche. Le solde est cofinancé par le **Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs**. Les premières cartes élaborées ont été cofinancées directement par le **Ministère de l'Écologie et du Développement Durable** et, pour deux d'entre elles, par la **Caisse Centrale de Réassurance (CCR)** et le **Centre Européen de Prévention des Risques (CEPR)**.

Ces cartes ont pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des désordres ponctuels.



- **Méthode de cartographie :**

Dans le cadre du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit par le BRGM depuis 1997, la donnée de départ utilisée est celle des cartes géologiques établies et publiées par le BRGM à l'échelle 1/50 000. Leur analyse permet d'identifier les formations argileuses (au sens large), affleurantes ou sub-affleurantes, et d'en établir une cartographie numérique, homogène à l'échelle départementale. Cette phase nécessite en réalité un important travail de numérisation et surtout d'harmonisation des cartes actuellement disponibles, les formations les plus superficielles ayant souvent été diversement interprétées d'une feuille à l'autre. Des regroupements de formations sont aussi opérés afin d'obtenir un document synthétique exploitable à l'échelle départementale, et des compléments ou des précisions sont apportés ponctuellement pour actualiser la connaissance en intégrant des informations contenues dans la BSS, gérée par le BRGM, ainsi que certains résultats d'essais publiés ou communiqués par des organismes tiers : bureaux d'études géotechniques, collectivités locales, CETE, etc...

Les formations argileuses ainsi identifiées font ensuite l'objet d'une hiérarchisation en fonction de leur susceptibilité vis à vis du phénomène de retrait-gonflement. Celle-ci est évaluée sur la base de trois critères qui se recoupent plus ou moins :

- leur nature lithologique (caractérisée par l'importance et la disposition des termes argileux au sein de la formation),
- la composition minéralogique de leur phase argileuse (la proportion de minéraux gonflants de type smectites ou interstratifiés étant estimée à partir de critères paléogéographiques et d'essais de diffractométrie aux rayons X),

- leur comportement géotechnique (évalué par des essais de laboratoire parmi lesquels la valeur de bleu, l'indice de plasticité ou le retrait linéaire).  
La combinaison de ces différentes observations permet d'établir une carte de susceptibilité au retrait-gonflement. La carte d'aléa est réalisée à partir de cette carte de susceptibilité en intégrant de surcroît les sinistres enregistrés depuis 1989. Ceci nécessite non seulement de recenser mais aussi de localiser avec précision le plus grand nombre possible de sinistres survenus dans le département, afin d'obtenir une représentation statistique réaliste des probabilités d'occurrence du phénomène. Le nombre de sinistres ainsi pris en compte atteint généralement plusieurs milliers par département (plus de 5 200 en Haute-Garonne par exemple). Le croisement avec la carte géologique permet de calculer, pour chacune des formations argileuses identifiées, une densité de sinistres qui est ramenée, pour faciliter les comparaisons, à 100 km<sup>2</sup> de surface d'affleurement réellement urbanisée. Il est en effet nécessaire de tenir compte du taux d'urbanisation qui peut présenter des disparités importantes d'un point à l'autre du département et fausser ainsi l'analyse (les sinistres étant évidemment plus nombreux dans les zones fortement urbanisées !).

- **Limite de validité des cartes d'aléa :**

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à 1/50 000. Le degré de précision et de fiabilité des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les hétérogénéités lithologiques, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles. Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La précision du report des limites d'affleurement est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'expertise propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre. Le travail d'harmonisation et de correction des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'état des connaissances au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la parcelle constructible, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.



## Contexte de l'aléa retrait-gonflement des argiles : Prévention des risques

- [Des sinistres souvent très coûteux](#)
- [Des mesures préventives bien connues](#)
- [Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement](#)
- [Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement](#)
- [Ou s'informer pour en savoir plus](#)

- **Des sinistres souvent très coûteux :**

Un sinistre consécutif au phénomène de retrait-gonflement des argiles peut entraîner des **coûts de réparation très lourds** et peut même, dans certains cas, aboutir à la **démolition** de la maison lorsque les frais nécessaires à son confortement dépassent la valeur de la construction. Ces cas extrêmes restent relativement rares en France mais le nombre de maisons touchées par ce phénomène est particulièrement élevé. Ainsi au cours de l'été 2003, près de 7000 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle du fait du retrait-gonflement des argiles, ce qui représente plusieurs dizaines de milliers d'habitations sinistrées. Les assureurs estiment que les **coûts moyens** d'indemnisation d'un sinistre retrait-gonflement sont de l'ordre de **10 000 € par maison**, mais ce montant s'avère très variable d'un sinistre à l'autre. Dans certains cas, il est possible de **supprimer** à moindre frais la **cause principale** des désordres (par exemple en arrachant un arbre trop proche) puis de procéder au rebouchage des fissures (avec un **enduit souple**) une fois que l'état hydrique du sol a retrouvé son équilibre.



Dans de nombreux cas cependant, il est nécessaire de procéder à des **reprises en sous-œuvre** (par micro-pieux), ce qui entraîne des coûts d'intervention qui atteignent **plusieurs dizaines de milliers d'euros**.

De surcroît, des réparations aussi lourdes sont relativement **traumatisantes** pour les occupants de la maison qui doivent parfois être relogés temporairement pendant la durée des travaux. Enfin, ce type d'intervention n'est généralement effectué qu'après une période plus ou moins longue, rendue nécessaire non seulement par la **procédure administrative d'indemnisation** (attente de la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle puis expertises) mais surtout pour permettre aux experts d'**observer l'évolution des fissures** afin de bien comprendre l'origine du phénomène et de laisser le sol retourner dans un état d'équilibre hydrique favorable à la réalisation des travaux. L'analyse détaillée, avec intervention d'un **bureau d'études géotechniques** spécialisé, des **causes du sinistre** est en effet indispensable à ce stade pour permettre de proposer des **solutions de confortement adaptées et durables**. Mais une telle **attente** se révèle souvent difficile à vivre pour les occupants de la maison, confrontés aux problèmes d'**infiltrations** à travers les murs extérieurs et parfois de **bloquage** des portes et des fenêtres.

- **Des mesures préventives bien connues :**

Pourtant, **on sait parfaitement construire** sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de **règles** relativement simples qui n'entraînent **pas de surcoût majeur** sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des **fondations** et, dans une moindre mesure, la **structure** même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Ces **règles préventives** à respecter sont désormais bien connues des professionnels de la construction. Encore faut-il savoir identifier les zones susceptibles de renfermer à faible profondeur des argiles sujettes au phénomène de retrait-gonflement. Les **cartes départementales d'aléa retrait-gonflement** élaborée par le BRGM dans les régions les plus touchées par le phénomène peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la **nature du terrain** situé au droit de la parcelle et **adapter** au mieux les caractéristiques de la construction aux **contraintes géologiques locales**, une **étude géotechnique** menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

- **Comment identifier un sol sensible au retrait-gonflement :**

L'élaboration du **cahier des charges** détaillé de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des **spécificités du terrain de construction** (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la **nature du projet** envisagé.

A titre indicatif, les **objectifs** d'une telle étude sont a priori les suivants :

1. Reconnaissance de la **nature géologique** et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
2. Caractérisation du **comportement** des sols d'assise vis à vis du phénomène de **retrait-gonflement** ;
3. Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le **comportement géotechnique** des terrains d'assise ;



4. Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

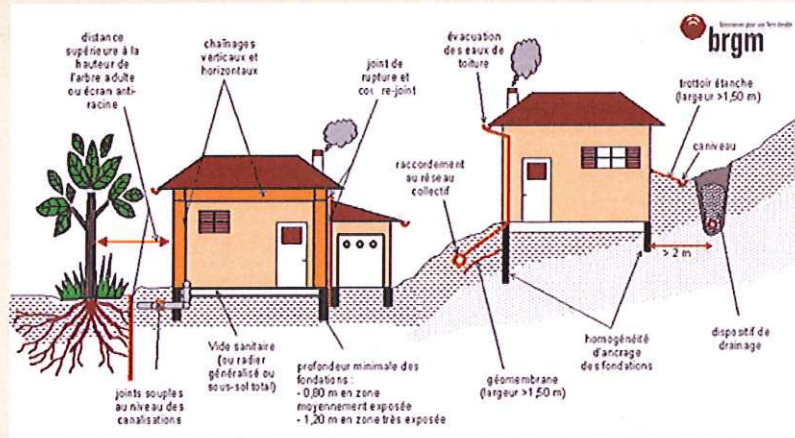
Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

1. Analyse du contexte géologique et hydrogéologique local, à partir de l'examen d'éléments facilement accessibles (carte géologique, banque de données du sous-sol, enquête de voisinage, observations de terrain, etc.) ;
2. Reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondages (à la pelle mécanique ou à la tarière). Dans la mesure du possible et selon les cas, l'étude devra comprendre au moins deux sondages (amont et aval pour les terrains en pente, secteurs susceptibles de présenter des hétérogénéités, etc.), hors emprise de la future construction, si possible jusqu'à trois mètres de profondeur, avec échantillonnage ;
3. Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, par l'intermédiaire d'essais d'identification de sol (de préférence valeur de bleu ou à défaut limites d'Atterberg, granulométrie, teneur en eau, éventuellement mesure du retrait linéaire et/ou analyse diffractométrique aux rayons X) ;
4. Vérification de la capacité portante du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, si possible après essai mécanique spécifique (pressiomètre), ou à défaut en se basant sur des résultats d'essai obtenus localement sur des terrains de même nature ;
5. Examen du rôle de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
6. Analyse des circulations d'eaux, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

• **Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement :**

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins



sa hauteur à maturité.

- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

• **Ou s'informer pour en savoir plus :**

Dans les départements où une **carte départementale d'aléa retrait-gonflement** a déjà été publiée, il est possible de la **consulter** sur ce site, voire de la **télécharger** en même temps que le rapport d'étude correspondant qui précise les conditions de sa réalisation, la nature des données prises en compte et ses limites de validité.

Pour savoir quels sont les **risques naturels connus** dans une commune donnée et quels sont les **arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle** dont cette commune a déjà bénéficié, il est conseillé de consulter le site internet développé par le Ministère chargé de l'environnement à l'adresse suivante : [Prim.net](#)

Pour obtenir les **coordonnées de bureau d'études géotechniques spécialisés**, il est possible de contacter l'Union Syndicale de Géotechnique à l'adresse suivante : [Union Syndicale de Géotechnique](#)  
Maison de l'Ingénierie - 3, rue Léon Bonnat - 75 016 Paris – Tél. : 01 44 30 49 00

**Quelques références utiles :**

CEBTP, sous l'égide de l'AQC, l'APSA, l'AFAC, la CCR et la FNB (1991) – Détermination des solutions adaptées à la réparation des désordres des bâtiments provoqués par la sécheresse. Guide pratique CEBTP, 3 fascicules.

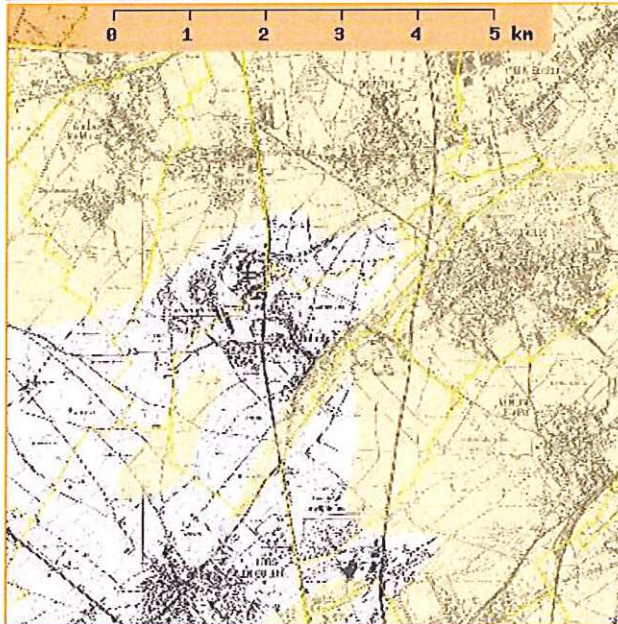
Chassagneux D., Meisina C., Vincent M., Ménéillet F., Baudu R. (1998) – Guide synthétique pour la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement à l'échelle nationale. Rapport BRGM n° R40355, 33 p., 6 fig., 1 tabl., 1 ann., 1 pl. hors-texte.

Ministère chargé de l'Environnement, Direction de la Prévention des Pollutions et des Risques, Délégation aux Risques majeurs (1993) – Sécheresse et Construction. Guide de Prévention. Edit. La Documentation Française, Paris.

Mouroux P., Margron P. et Pinte J.C. (1988) – La construction économique sur sols gonflants. Edit. BRGM, Manuels et Méthodes n° 14.





- Présentation
  - Définitions
  - Contexte
  - Carte d'aléa
  - Téléchargement
- 
- Droits d'usage
  - Accueil
  - Liens
  - Aide
  - Contact / FAQ


 Résolution de la carte 400 pixels



Autoriser les Popups pour accéder aux fiches

[Imprimer la carte](#)

- Légende**
-  Préfectures et sous-préfectures
  -  Limite des régions(\*)
  -  Limites des départements
  -  Limites des communes
- Autorisation IGN/BRGM n°886
-  Argiles
    -  Aléa fort
    -  Aléa moyen
    -  Aléa faible
    -  Aléa à priori nul
  -  Argiles non réalisées
  -  IGN 1:250 000(\*)
- Autorisation IGN/BRGM n°886
-  IGN 1:25 000
- Autorisation IGN/BRGM n°886

(\*) Couche invisible à cette échelle

[Couche interrogeable](#)

Echelle de la carte

1 : 69 038