



---

Ville de Courrières

---

PLU-Règlement

---

Juin 2013

---



## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine dense correspondant au centre de la commune dans laquelle les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.

**SECTION I ■ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES.**

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage sauf si ces constructions sont réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants ou pour les constructions nouvelles, sur des terrains jouxtant ces sièges.
- Les opérations d'aménagement autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces et de services.
- Les antennes de téléphonie mobile sur mât.
- Les éoliennes sur mât

**ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITION.**

- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
  - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
  - a) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les dépôts directement liés à une activité autorisée.

- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée 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 ;
- Les groupes de garages individuels de plus de cinq unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique de 4 mètres minimum et dans un maximum de 8 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les nouvelles constructions à usage commercial dont les surfaces de vente seront inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>.
- Les éoliennes individuelles de type turbine sont autorisées sur bâtiment si elles présentent un volume de moins de 2 mètres de hauteur hors tout maximum.
- Les antennes de téléphonie non visibles de la rue et situées sur le toit des bâtiments, ou, pour celles situées en façade, elles devront être parfaitement intégrées et harmonisées à la façade du bâtiment.
- Les paraboles sont admises si elles ne sont pas visibles depuis la façade à rue.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **1°/ Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

En aucun cas, l'accès à la parcelle ne pourra avoir une largeur de moins de 3 mètres.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'édification d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir

ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3ème rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte.

### **2°/ Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules légers, des divers véhicules utilitaires et, le cas échéant, pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE UB 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***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 sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

#### **ASSAINISSEMENT**

Les conditions sont définies dans le règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

*EAUX PLUVIALES:* Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

*EAUX USEES:* Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

#### **Dans les zones d'assainissement collectif :**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

*EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:* Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

**ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

**Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

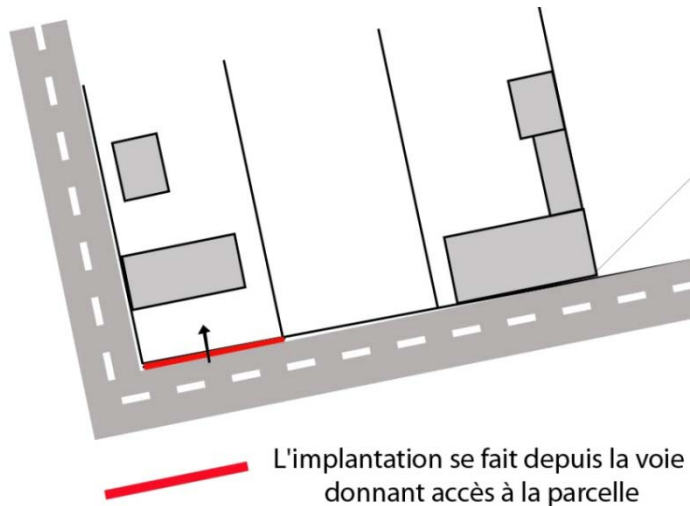
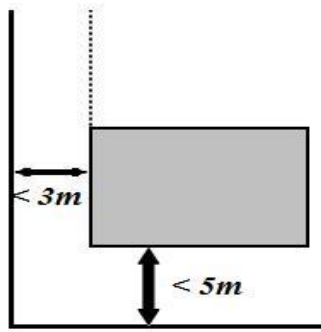
**Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies,

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article UB 7.

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs exemple croquis (n° 2) ci-dessous



Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de la limite d'emprise des voies.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

##### I Implantation sur la ou les limites séparatives.

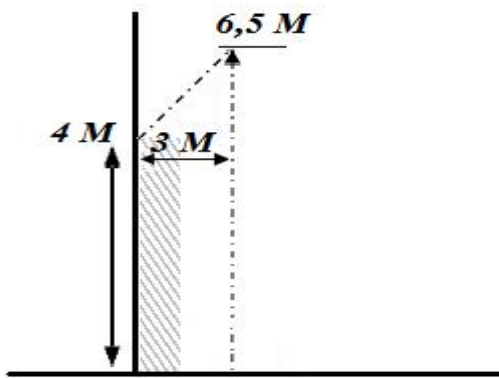
Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Toutefois dans cette bande, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 m.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que si elles respectent les conditions suivantes:

- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite et 6,5 m mesurée au point le plus élevé, lequel sera situé au moins à 3 mètres de la limite séparative.

Croquis n° 3



## II Implantation avec marge d'isolement.

Dans tous les cas :

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans la bande de 25 mètres à compter de l'alignement

- La distance minimum de 3 mètres peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions non accolées à l'habitation principale d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de planche et d'une hauteur maximale de 4 mètres. (pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

- Si un bâtiment à usage d'habitation principale et ses annexes est existant( avant la date d'approbation du PLU et implanté à moins de 3 mètres de la limite séparative, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment. (pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.



**ARTICLE UB 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 2 mètres.

Elle est portée à 4 mètres, hors souche et cheminée :

- entre deux constructions principales à usage d'habitation si il n'existe pas d'ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis , abris etc.....).

Elle est portée à 6 mètres, hors souche et cheminée :

- pour les dépôts,
- pour les bâtiments de caractère industriel,
- entre deux constructions principales à usage d'habitation si il y a ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis , abris etc.....).
- Pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres à l'égout principal de la toiture. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Cette limitation ne concerne pas les édifices et équipements publics.

**ARTICLE UB 11 : ASPECTS EXTERIEURS.*****Dispositions Générales***

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

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les systèmes d'évacuation par ventouse devront être disposés de préférence verticalement en toiture et dans le cas contraire ne pas être disposés en façade avant de l'habitation.

Les systèmes d'installation de pompes à chaleur ne devront pas être disposés en façade rue.

### **Dispositions particulières aux constructions annexes non accolées :**

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Les constructions en plaque béton pourront être autorisées à l'arrière des bâtiments principaux si non visible de la voie publique.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m dont 0,80 m maximum hors sol pour la partie pleine.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 m de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci ou en panneaux clins ou treillis de bois ou en P.V.C., avec la même ossature que les clôtures grillagées.

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, des trottoirs ou espaces réservés aux piétons.

Pour une construction à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement sur la parcelle.

En cas de division d'un bâtiment en plusieurs logements, avec ou sans changement de destination, il est exigé une place de stationnement par logement créé.

En sus, pour les projets à vocation principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des

parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour assurer l'activité sans déborder sur l'espace public.

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager dans le même temps sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les espaces communs et les aires de stationnement réalisées en dehors des parcelles ou des lots doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites devront faire l'objet d'un traitement paysager.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,00. Il peut être élevé à 1,3 pour les logements conventionnés par un prêt de l'Etat et pour les bâtiments dit basse consommation (soit une consommation maximum de 65 KWh/m<sup>2</sup>/an).

Pour les immeubles comportant des rez de chaussée ou partie de rez de chaussée à usage commercial, professionnel, artisanal ou de services, le C.O.S est porté à 1,3.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne correspondant aux quartiers périphériques du centre-ville. Les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions affectées essentiellement à l'habitation et aux services qui en sont le complément naturel ainsi que des équipements publics.

**SECTION I ■ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UD 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES.**

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage sauf si ces constructions sont réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants ou pour les constructions nouvelles, sur des terrains jouxtant ces sièges.
- Les opérations d'aménagement autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces et de services.
- Les antennes de téléphonie mobile sur mât.
- Les éoliennes sur mât

**ARTICLE UD 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITION.**

- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
  - o qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
  - o que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les dépôts directement liés à une activité autorisée.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée 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 ;

- Les groupes de garages individuels de plus de cinq unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique de 4 mètres minimum et dans un maximum de 8 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les nouvelles constructions à usage commercial dont les surfaces de vente seront inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>.
- Les éoliennes individuelles de type turbine sont autorisées sur bâtiment si elles présentent un volume de moins de 2 mètres de hauteur hors tout maximum.
- Les antennes de téléphonie non visibles de la rue et situées sur le toit des bâtiments, ou, pour celles situées en façade, elles devront être parfaitement intégrées et harmonisées à la façade du bâtiment.
- Les paraboles sont admises si elles ne sont pas visibles depuis la façade à rue.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **1°/ Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

En aucun cas, l'accès à la parcelle ne pourra avoir une largeur de moins de 3 mètres.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'édification d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3ème rangée d'urbanisation depuis la voie de desserte (voirie telle que définie ci-après).

#### **2°/ Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules légers, des divers véhicules utilitaires et, le cas échéant, pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE UD4: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ***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 sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

##### **ASSAINISSEMENT**

Les conditions sont définies dans le règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

*EAUX PLUVIALES:* Les eaux pluviales doivent être traitées préférentiellement par le biais de techniques alternatives. La réutilisation des eaux pluviales est recommandée.

*EAUX USEES:* Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

##### **Dans les zones d'assainissement collectif :**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

##### **Dans les zones d'assainissement non collectif :**

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

*EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:* Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

##### **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

##### **Règles d'implantation :**

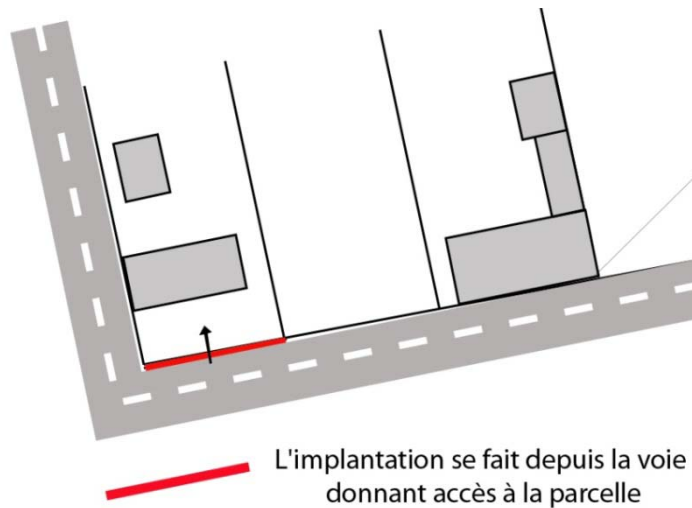
Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 919.
- 4 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal. Ces dispositions ne sont pas opposables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

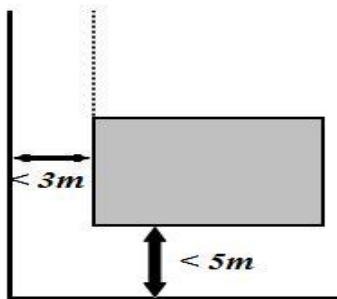
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article UD 7.



Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de la limite d'emprise des voies.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs croquis 2 ci-dessous



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

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

##### I Implantation sur la ou les limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Toutefois dans cette bande, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative à



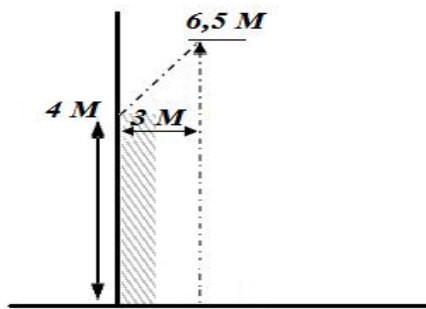
l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 m.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que si elles respectent les conditions suivantes:

- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite et 6,5 m mesurée au point le plus élevé, lequel sera situé au moins à 3 mètres de la limite séparative.

Croquis n° 3

-



## II Implantation avec marge d'isolement.

Dans tous les cas

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans la bande de 25 mètres à compter de l'alignement

- La distance minimum de 3 mètres peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions non accolées à l'habitation principale d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 4 mètres. (Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

- Si un bâtiment à usage d'habitation principale et ses annexes est existant( avant la date d'approbation du PLU et implanté à moins de 3 mètres de la limite séparative, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment (Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

## 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 2 mètres.

Elle est portée à 4 mètres, hors souche et cheminée :

- entre deux constructions principales à usage d'habitation si il n'existe pas d'ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis , abris etc.....).

Elle est portée à 6 mètres, hors souche et cheminée :

- pour les dépôts,
- pour les bâtiments de caractère industriel,
- entre deux constructions principales à usage d'habitation si il y a ouverture en façade en vis à vis, hormis les annexes non accolées (garages, appentis , abris etc.....).
- Pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **ARTICLE UD 9: EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout principal de la toiture. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Cette limitation ne concerne pas les édifices et équipements publics.

#### **ARTICLE UD 11: ASPECT EXTERIEUR.**

##### ***Dispositions Générales***

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

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les systèmes d'évacuation par ventouse devront être disposés de préférence verticalement en toiture et dans le cas contraire ne pas être disposés en façade avant de l'habitation.

Les systèmes d'installation de pompes à chaleur ne devront pas être disposés en façade rue.

##### ***Dispositions particulières aux constructions annexes non accolées :***

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Les constructions en plaque béton pourront être autorisées à l'arrière des bâtiments principaux si non visible de la voie publique.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m dont 0,80 m maximum hors sol pour la partie pleine.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 m de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci ou en panneaux clins ou treillis de bois ou en P.V.C., avec la même ossature que les clôtures grillagées.

### **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.

Pour une construction à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement sur la parcelle.

En cas de division d'un bâtiment en plusieurs logements, avec ou sans changement de destination, il est demandé une place de stationnement par logement créé.

En sus, pour les projets à vocation principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour assurer l'activité sans déborder sur l'espace public.

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les espaces communs et les aires de stationnement réalisées en dehors de la parcelle doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à maturité.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6. Il peut être élevé à 1 pour les logements conventionnés par un prêt de l'Etat et pour les bâtiments dit basse consommation (soit une consommation maximum de 65 KWh/m<sup>2</sup>/an).

Pour les immeubles comportant des rez de chaussée ou partie de rez de chaussée à usage commercial, professionnel, artisanal ou de services, le C.O.S est porté à 1.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

La zone UH correspond à l'accueil des équipements publics.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UH1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

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

- Les équipements et aménagement publics.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts directement liés à une activité autorisée dans la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UH3: ACCES ET VOIRIE.**

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

**ARTICLE UH4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.*****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 sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

**ASSAINISSEMENT**

Les conditions sont définies dans le règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

*EAUX PLUVIALES:* Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité

foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

*Eaux usées*: Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

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

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

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

**Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

**Règles d'implantation :**

Tout ou partie des façades avant des constructions doit être implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou à au moins un mètre de la limite d'emprise de la voie.

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.

#### **ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA OU LES LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la ou les limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1 mètre pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative ou si le bâtiment n'excède pas 4 mètres de hauteur.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés sur la limite séparative ou à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

#### **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.

#### **ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

Le permis de construire 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.

### **Equipements**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou 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 doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles tout en répondant aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

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

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes ou autres ouvrages techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone regroupant des activités économiques commerciales, artisanales, de service ou industrielles comportant des installations soumises ou non à déclaration en application de la législation sur les sites classés mais dont le peu de nuisances permet la présence, à proximité, des quartiers d'habitation.

**ALEAS MINIERS**

La zone UJ est concernée par la présence de puits de mine (puits n°1, n°8 et n°16), par l'évent n°1 et par le terril n°230. Ces ouvrages génèrent des aléas identifiés :

- Effondrements localisés pour les puits n°1, n°8 et n°16;
- Emissions de gaz de mine de niveau pour l'évent n°1 ;
- Tassements pour le terril n°230.

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription ou d'interdiction en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

**SECTION I ■ NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UJ 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES.**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis dans l'article UJ2.

**ARTICLE UJ 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITION.**

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à déclaration ou non en application de la législation en vigueur dans la mesure où, compte tenu, des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques telles qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.

L'extension, la modification ou le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes, dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

Les constructions à usage 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 et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les dépôts à l'air libre, liés à l'activité autorisées, à condition, qu'ils soient masqués par des plantations.

Les éoliennes individuelles de type turbine sont autorisées sur bâtiment si elles présentent un volume de moins de 2 mètres de hauteur hors tout maximum.

Les antennes de téléphonie non visibles de la rue et situées sur le toit des bâtiments, ou, pour celles situées en façade, elles devront être parfaitement intégrées et harmonisées à la façade du bâtiment.

Les paraboles sont admises si elles ne sont pas visibles depuis la façade à rue.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UJ 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

#### **1°/ Accès**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

En aucun cas, l'accès à la parcelle ne pourra avoir une largeur de moins de 5 mètres.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2°/ Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;

- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules légers, des divers véhicules utilitaires et, le cas échéant, pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE UJ4: DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### ***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 sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

##### **ASSAINISSEMENT**

Les conditions sont définies dans le règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

*EAUX PLUVIALES:* Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

*EAUX USEES:* Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

##### **Dans les zones d'assainissement collectif :**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

##### **Dans les zones d'assainissement non collectif :**

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

*EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES:* Sans préjudice à la réglementation applicable aux

installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **ARTICLE UJ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UJ 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

##### **Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

##### **Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait au moins égal à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 12 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

Toutefois, pour les équipements de volume réduit, nécessaires à l'entrée de chaque établissement, tels que poste d'accueil ou de contrôle ou transformateur, cette distance pourra être réduite à 2 mètres ou à l'alignement.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de la limite d'emprise des voies.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Aucune construction à usage d'habitation ou assimilable de par son mode d'occupation ne peut être édifiée à moins de 10 m de la limite du domaine public ferroviaire et à moins de 4 m de la limite du domaine fluvial.

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs

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

Une marge de reculement minimum de 15 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services.

Pour les autres limites séparatives, les constructions, exceptés les dépôts et installations diverses, peuvent être édifiées en bordure de celles-ci, à condition, que les mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies. Dans le cas d'implantation avec marge d'isolement, cette marge ne peut être inférieure à 6 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés sur la limite séparative ou à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

#### **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 5 m.

#### **ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété.

#### **ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut. La hauteur ne tient pas compte des ouvrages techniques (cheminées, antennes).

#### **ARTICLE UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de

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

Sont interdits :

- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc...).
- Les bardages et les couvertures en fibro-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

### **Clôtures :**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m dont 1,00 m pour la partie pleine.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou si elles sont nécessitées par les besoins de l'activité.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,70 m.

### **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.

Pour les bâtiments à vocation économique, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les marges de reculement par rapport aux voies et le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, telles qu'elles sont prescrites à l'article UJ 7 doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des buissons ou des haies ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings ainsi que les dépôts et décharges.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes ou autres ouvrages techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UJ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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

## **TITRE III**

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



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

Il s'agit d'une zone à caractère naturelle destinée à être urbanisée. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement. Elles sont destinées à accueillir des constructions à usage d'habitation, commerces, activités économiques et services.

**DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR**

Le secteur 1AUa accueillera des constructions d'une hauteur limitée à 10 mètres à l'égout principal.

Le secteur 1AUb accueillera des constructions d'une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout principal.

**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES.**

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage sauf si ces constructions sont réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants ou pour les constructions nouvelles, sur des terrains jouxtant ces sièges.
- Les opérations d'aménagement autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces et de services.
- Les antennes de téléphonie mobile sur mât.

**ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITION.**

- Les constructions à usage d'équipement, d'habitation, d'activité économique ou de services dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieure de la zone.
- Les établissements à usage d'activité sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :

- qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation, c'est à dire ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
- que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les dépôts directement liés à une activité autorisée.
- L'extension ou la transformation des établissements à usage d'activités existants est autorisée 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.
- Les groupes de garages individuels de plus de cinq unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique de 4 mètres minimum et dans un maximum de 8 unités.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les nouvelles constructions à usage commercial dont les surfaces de vente seront inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup>.
- Les éoliennes individuelles de type turbine sont autorisées sur bâtiment si elles présentent un volume de moins de 2 mètres de hauteur hors tout maximum.
- Les éoliennes destinées à alimenter directement ou indirectement des équipements publics ou un ensemble de logements.
- Les antennes de téléphonie non visibles de la rue et situées sur le toit des bâtiments, ou, pour celles situées en façade, elles devront être parfaitement intégrées et harmonisées à la façade du bâtiment.
- Les paraboles sont admises si elles ne sont pas visibles depuis la façade à rue.

Les conditions suivantes sont à respecter dans les zones affectées par le risque généré par la conduite de gaz :

- Dans les zones d'effets létaux significatifs, sont interdites l'ouverture ou l'extension d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) ;
- Dans les zones d'effets létaux, en cas de phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement, sont interdites l'ouverture ou l'extension d'un ERP susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un IGH ;
- Dans les zones d'effets létaux, en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement, la délivrance d'un permis de construire à un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un IGH, est subordonnée à la production d'une analyse de compatibilité du projet avec l'étude de dangers relative à la canalisation concernée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU3: ACCES ET VOIRIE.**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des

constructions et installations envisagées.

### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

En aucun cas, l'accès à la parcelle ne pourra avoir une largeur de moins de 3 mètres.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules légers, des divers véhicules utilitaires et, le cas échéant, pour les véhicules de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AU 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX,**

### ***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 sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

### **ASSAINISSEMENT**

Les conditions sont définies dans le règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

*EAUX PLUVIALES:* Les eaux pluviales doivent être traitées préférentiellement par le biais de

techniques alternatives. La réutilisation des eaux pluviales est recommandée.

*EAUX USEES*: Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

*EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES*: Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

**ARTICLE 1AU 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

**Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

**Règles d'implantation :**

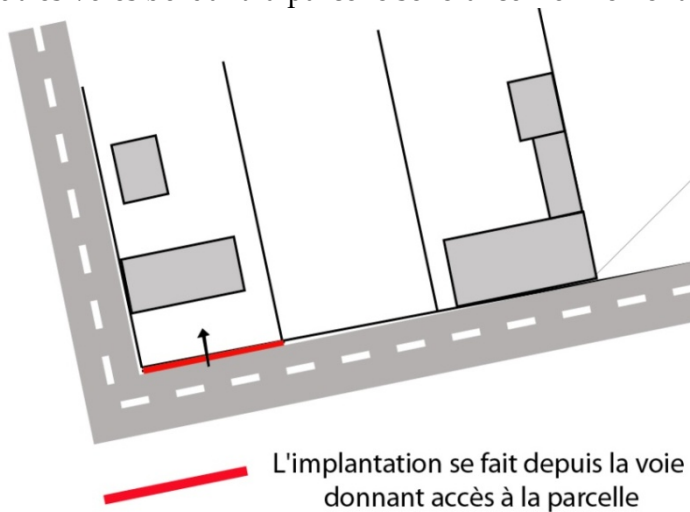
Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies en réalisant toutefois la création d'une place de stationnement sur la parcelle,
- soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- En cas de retrait, le garage doit se trouver en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise des voies.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 919
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 46
- 4 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera conformément à l'article AU 7.



Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à la limite d'emprise des voies ou à un mètre minimum de la limite d'emprise des voies.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

##### I Implantation sur la ou les limites séparatives.

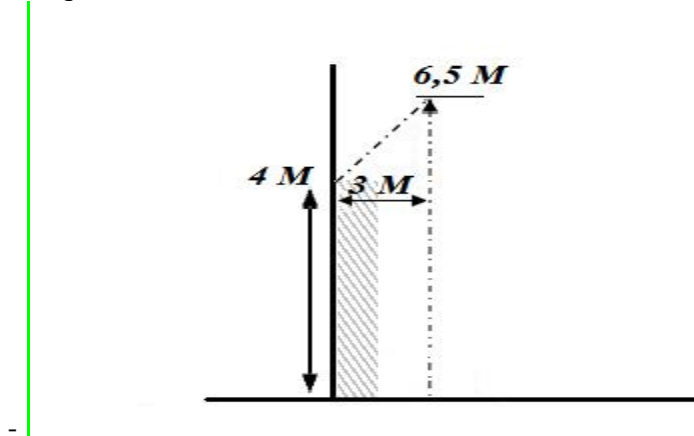
Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites

séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite et 6,5 m mesurée au point le plus élevé lequel sera situé au moins à 3 mètres de la limite séparative.

Croquis 3



## II Implantation avec marge d'isolement.

Dans tous les cas :

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 25 mètres à compter de l'alignement :

- La distance minimum de 3 mètres peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions non accolées à l'habitation principale d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de plancher et d'une hauteur maximale de 4 mètres. (Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

## 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 2 mètres.

Elle est portée à 8 mètres, hors souche et cheminée :

- pour les dépôts,
- pour les bâtiments de caractère industriel,
- entre deux constructions principales à usage d'habitation, hormis les annexes non accolées (garages, appentis et abris.....).

-Pour les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

Non réglementé

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

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- En zone 1AUa 10 mètres à l'égout principal de la toiture. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.
- En zone 1AUb 7 mètres à l'égout principal de la toiture. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

##### ***Dispositions Générales***

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

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les systèmes d'évacuation par ventouse devront être disposés de préférence verticalement en toiture et dans le cas contraire ne pas être disposés en façade avant de l'habitation.

Les systèmes d'installation de pompes à chaleur ne devront pas être disposés en façade rue.

##### ***Dispositions particulières aux constructions annexes non accolées :***

Les abris de jardin en bois sont autorisés.

Les constructions en plaque béton pourront être autorisées à l'arrière des bâtiments principaux si non visible de la voie publique.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m dont 0,80 m maximum hors sol pour la partie pleine.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 m de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci ou en panneaux clins ou treillis de bois ou en P.V.C., avec la même ossature que les clôtures grillagées.

### 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.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche commencée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement sur la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

En sus, pour les projets à vocation principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureau, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour assurer l'activité sans déborder sur l'espace public :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement.



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

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les espaces communs et les aires de stationnement réalisées en dehors de la parcelle doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 14: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

La zone 1AUh correspond à une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil des équipements publics. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AUh 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

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

- Les équipements et aménagement publiques.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts directement liés à une activité autorisée dans la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUh 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

**ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.*****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 sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

**ASSAINISSEMENT**

Les conditions sont définies dans le règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

*EAUX PLUVIALES*: Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

*EAUX USEES*: Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

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

Aucune caractéristique particulière de terrain n'est déterminée.

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

**Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

**Règles d'implantation :**

Tout ou partie des façades avant des constructions doit être implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou à au moins un mètre de la limite d'emprise de la voie.

**ARTICLE 1AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA OU LES LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la ou les limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1 mètre pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, déjà contigu à la limite séparative ou si le bâtiment n'excède pas 4 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés sur la limite séparative ou à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

**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.

**ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

Le permis de construire 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.

**Equipements**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

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

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles tout en répondant aux prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

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

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes ou autres ouvrages techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

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

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

Il s'agit d'une zone à caractère naturelle destiné à être urbanisée. En dehors de celles permises à l'article 2, les constructions y sont autorisées après modification du PLU.

**DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR**

Il s'agit d'une zone à caractère naturelle destiné à être urbanisée.

Le secteur 2AUe est voué à l'accueil d'activités économiques.

En dehors de celles permises à l'article 2, les constructions y sont autorisées après modification du PLU.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

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

- Les constructions ou installations liées aux équipements publics d'infrastructure.
- les constructions et installations temporaires et démontables, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE.**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES****Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division. Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

**Règles d'implantation :**

Tout ou partie des façades avant des constructions doit être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

**ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA OU LES LIMITES SEPARATIVES.**

Sur toute la longueur de la ou des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2L$ ). La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou à au moins 3 mètres de la limite d'emprise de la voie.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

Le permis de construire 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 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ;**

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



**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES  
ET NATURELLES**

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

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

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.
- les éoliennes.
- les centrales solaires.

Dans le secteur Ar :

- Toutes les constructions à l'exception de celles strictement nécessaires à l'exploitation et l'entretien du point d'eau.

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

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris et annexes nécessaires à l'exploitation.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (art L.311-1 du Code Rural).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, et dans tous les cas, à une distance maximale de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation.
- Le changement de destination de bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les accès à la parcelle et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

***1°/ Accès***

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

***2°/ Voirie***

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

**ARTICLE A 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT*****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 sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

**ASSAINISSEMENT**

Les conditions sont définies dans le règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

*EAUX PLUVIALES*: Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié.

*EAUX USEES*: Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

*EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES* : Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié, déterminé en accord avec le gestionnaire du réseau.

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

Non réglementé.

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

**Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

**Règles d'implantation :**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies.

Ce retrait minimum est amené à 15 mètres depuis la limite d'emprise des voies départementales.

Aucune construction ne peut se trouver à moins de 4 mètres du domaine public fluvial.

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou à au moins un mètre de la limite d'emprise de la voie.

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

L'implantation des constructions sur limites séparatives est interdites.

L'implantation en retrait doit respecter la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la ou les limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, ramenée à 1 mètre minimum pour d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 4 m.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

**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.

**ARTICLE A 9: EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## ARTICLE A 10: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions y compris agricole ne pourra dépasser 12 mètres, hors ouvrage technique.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### *Dispositions Générales*

Le permis de construire 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.

### *Dispositions particulières relatives aux bâtiments à usage agricole*

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans la limite du bon fonctionnement du ou des bâtiments : (Proximité nécessaire par rapport aux pâturages et aux autres bâtiments de l'exploitation, prise en compte de l'accès et la circulation des engins agricoles, de l'orientation, des possibilités d'extension future du bâtiment).

Le projet doit se trouver en harmonie au niveau des matériaux et des couleurs avec les bâtiments traditionnels situés aux alentours. Les constructions doivent présenter une homogénéité entre elles sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Des couleurs sombres et mates couvriront les murs. Les teintes suivantes sont recommandées :



Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les matériaux en aspect bois en bardage sont autorisés.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

En cas d'utilisation du parpaing ou assimilés, ceux-ci seront enduits dans des teintes naturelles (voir exemple ci-dessus).

En cas de bâtiment de plus de 20 mètres de longueur ou d'une proportion des murs supérieure aux 2/3 des toitures, l'effet de longueur ou de hauteur sera coupé :

1. par l'utilisation de plusieurs matériaux ou plusieurs couleurs pour les murs (ex : bardage en aspect bois ou soubassement), ou/et,
2. en laissant apparents sur les façades les poteaux supportant la construction ou tout effet similaire, ou/et,
3. en travaillant sur les pleins (murs) et les vides (ouvertures) disposés de manière équilibré, mais pas forcément symétrique.

Pour la toiture, en cas d'utilisation de la tôle laquée, Il sera utilisé la tôle laquée non brillante. Les couleurs autorisées sont le bleu ardoise, le rouge bordeaux, le marron ou le noir. Les tôles en fibre-ciment feront l'objet d'une coloration dans les mêmes que celles évoquées ci avant.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, 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 (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

Pour les bâtiments à vocation économique, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- Celles-ci ne pourront être inférieures à une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

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

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la fonctionnalité du bâtiment.

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N****VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

**DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR**

La zone N comprend un secteur Nh recevant les constructions isolées existantes.

La zone N comprend un secteur Npl correspondant à la ferme pédagogique et ses équipements.

**ALEAS MINIERS**

La zone N est concernée par la présence de terrils (terril n°210 et n°210A). Ces ouvrages génèrent l'aléa identifié : Tassements.

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription ou d'interdiction en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

**SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

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

Les constructions et équipements publics à condition qu'ils soient liés aux réseaux publics et qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

**Dans le secteur Npl :**

Les équipements publics d'infrastructure et celles en lien avec la destination ludique de la base de loisirs, à condition que leur implantation ne compromette pas les principaux caractères de la zone.

En outre,

**Dans le secteur Nh et Npl :**

1. Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée , la construction d'annexes dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
2. La construction d'annexes ou de dépendances à une construction principale.



## **SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Les accès à la parcelle et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur de moins de 3 mètres.

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

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

#### ***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 sous pression de caractéristiques suffisantes.

Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

#### **ASSAINISSEMENT**

Les conditions sont définies dans le règlement du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin joint aux Annexes du PLU.

*EAUX PLUVIALES:* Si la nature des sols le permet, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Le recours aux techniques alternatives pour traiter les eaux pluviales doit être privilégié. .

*EAUX USEES*: Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il dépend des capacités naturelles d'épuration et d'infiltration des sols.

Une étude pédologique à la parcelle peut s'avérer nécessaire.

*EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES*: Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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

Non réglementé.

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

**Généralités :**

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

**Règles d'implantation :**

Tout ou partie des façades avant des constructions doit être implantées :

- à la limite d'emprise des voies ou,
- en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ne peut se trouver à moins de 4 mètres du domaine public fluvial.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou à au moins un mètre de la limite d'emprise de la voie.

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension dans l'alignement de celui-ci est possible ainsi que les travaux confortatifs.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives.

#### **Dans les secteurs Nh et Npl:**

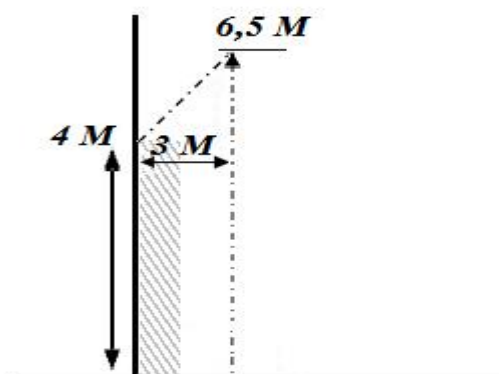
Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### I Implantation sur la ou les limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite et 6,5 m mesurée au point le plus élevé à 3 mètres de la limite séparative.



#### II Implantation avec marge d'isolement.

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 4 mètres. (Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues garantissent le droit des tiers, article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Si un bâtiment existant ne respecte pas ces conditions, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant et dans la limite d'une extension de 7 mètres linéaires.

#### **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 2 mètres.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Dans le secteur Npl, l'emprise au sol maximum est fixée à 5%.

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

Dans les secteurs Nh et Npl,

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres. (ouvrages techniques exclus).

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

##### **Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu une, elle devra être constituée soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La

hauteur totale ne pourra excéder 1,50 m dont 0,80 m maximum hors sol pour la partie pleine.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,20 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 m. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 m de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec celles-ci ou en panneaux clins ou treillis de bois ou en P.V.C., avec la même ossature que les clôtures grillagées.

#### **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.

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

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

Dans le secteur Nh :

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les dépôts de matériaux, de citernes ou autres ouvrages techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.