

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité, affectée principalement à l'habitat individuel et aux activités qui en sont le complément naturel. Toutefois les constructions à usage d'habitat collectif sont autorisées.

Elle comprend :

- un secteur UBb de moindre densité,
- un secteur UBb1 qui concerne les cités minières exceptionnelles et remarquables,
- un secteur UBc1 mixte de plus grande densité où sont autorisés des logements individuels intermédiaires et collectifs, des commerces, services et équipements...
- et un secteur UBc2 voué à l'accueil d'opération de logements collectifs, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de logements individuels, de commerces et de services.

Une partie du secteur UBb est concerné par une servitude au titre de l'article L424-1 du code de l'urbanisme.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Dispositions générales

Le présent PLU est soumis aux dispositions générales énoncées ci-avant dans le titre I.

Permis de démolir :

Le permis de démolir est obligatoire sur l'ensemble de la commune en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2007.

Protection de captage d'eau potable :

Une partie de la zone est concernée par les périmètres de protection du captage de Rollencourt. En plus des dispositions réglementaires du présent règlement, les constructeurs doivent se conformer à l'arrêté préfectoral du 14 juin 2007, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Vestiges archéologiques :

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, 3 rue du Lombard TSA 50041, 59049 Lille Cedex, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Cavités souterraines :

Dans les secteurs présumés de cavités souterraines et sapes de guerre (repérés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique), il est vivement recommandé, préalablement à toute construction, de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher des services de la DREAL Nord-Pas-de-Calais avant l'établissement des projets.

Dans la zone UB se trouvent les anciens puits de mine 3, 3 bis et 11 bis des HBNPC localisés au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité seront susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols.

- Ce puits fait l'objet d'un périmètre de protection d'un rayon de 15 m, à l'intérieur duquel l'implantation de toute construction ou tout ouvrage sont interdits.
- L'accès au puits sera préservé, et devra présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Nuisances sonores :

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi sur le bruit dont les dispositions sont reprises par les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, précisées par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et les arrêtés préfectoraux du 23 août 1999, du 23 août 2002 et du 14 juin 2005 :

- Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la Rode Minière A 21 et de la voie ferrée Arras-Dunkerque (classée type I), telles qu'elles figurent au plan « annexe d'information », les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolation acoustique.
- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 58 et de la RD 58E (classées type III), telles qu'elles figurent au plan « annexe d'information », les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de ces voies sont soumises à des normes d'isolation acoustique. *(Des voies communales sont également concernées : voir annexe ATB en fin de règlement)*

Risque inondation :

Dans le cadre de l'intégration au Territoire à Risque Important d'Inondations (TRI) de Lens, Liévin doit prendre en considération le risque inondation. Pour les zones couvertes par un aléa déjà connu (aléa d'un PPR prescrit mais non encore approuvé, étude d'aléa portée à connaissance, Atlas des Zones Inondables (AZI) ou zones inondées constatées (ZIC), il conviendra d'appliquer l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont entièrement interdits :

- Les dépôts, constructions et établissements qui en raison de leur destination, de leur nature, de leur volume, leur importance, leur situation ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité du quartier d'habitation, tels les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, sauf s'ils respectent l'article UB 2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

- Les terrains de camping-caravaning autres que ceux prévus à l'article UB2 et le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an consécutifs.
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R444.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La création, la modification et l'extension des bâtiments d'élevage sauf ceux autorisés à l'article UB2.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les groupes de garages de plus de 10 boîtes lorsqu'ils ne sont pas liés à des habitations et ne répondant pas aux conditions de l'article UB 2.
- L'implantation de toute construction ou tout ouvrage dans un rayon de 15m autour des anciens puits de mine (voir plan des servitudes).

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous certaines conditions :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles et collectives.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.
- Les équipements liés aux réseaux publics.
- Les constructions à usage de commerces.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les équipements publics et équipements médico-sociaux et sanitaires.
- Les établissements à usage d'activités ne comportant pas d'installations relevant de la législation sur les installations classées.
- Les reconstructions à l'identique et au même endroit après sinistre.
- Les aires de jeu, de sport et de stationnement ouvertes au public.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées à condition qu'ils ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- L'extension et la modification des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à conditions qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes lorsqu'ils sont intégrés à des opérations d'ensemble d'habitation, et à la condition que des mesures soient prises en ce qui concerne leur aspect extérieur. Ils devront être traités en harmonie avec l'environnement et masqués par des plantations.
- Les pigeonniers et poulaillers d'une surface maximum de 9 m² par unité foncière.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning à condition qu'ils répondent strictement à l'accueil de campings cars.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 m de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les accès directs sur la RD 58 sont interdits en dehors des points d'aménagement existants.

Voirie

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

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Décrets n° 2006-1657 et 2006-1658 du 21/12/2006 - Arrêté technique du 01/08/2006) de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Aucune voie destinée à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 3.50 mètres en sens unique et à 5 mètres en double sens de circulation (hors stationnement).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires par le biais d'une plateforme de retournement.

Les voies exclusivement réservées aux piétons doivent avoir une plateforme d'au moins 1,50 m de large.

Pour les voies concernées par le passage de bus :

- Giration : rayon extérieur minimal en exploitation de 14 m.,
- Les revêtements de voirie doivent également ne pas gêner la bonne circulation des bus.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée, récupération par tranchées drainantes et non par puits de perte.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

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

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

- **Les opérations d'aménagement** (constructions, voies et parkings) **de moins 4000 m²** de surface totale y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet.

- **Pour les opérations d'aménagement** (constructions, voies et parkings) **de plus de 4000 m²** de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau public, est **limité à 10 litres par seconde et par hectare**, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Conformément à la délibération du 22 octobre 2002, **cette valeur est ramenée à 2 l/s/ha pour les opérations soumises à la « Loi sur l'Eau »** (plus de 20 ha de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée).

Caractéristiques techniques :

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

Il est autorisé que les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements ne soient pas systématiquement raccordables au réseau collecteur et puissent être utilisées à des usages destinés à des utilisations « non-nobles » (WC, arrosage des espaces verts,...). Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Seule la part résiduelle de celle-ci qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement défini par la Communauté Aupôle Lens-Liévin.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

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

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être, dans la mesure du possible, réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et après accord préalable de la Communauté Aupôle Lens Liévin. Une étude pédologique est recommandée pour s'assurer de la filière d'assainissement non collectif la mieux adaptée à la nature des terrains.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES EXISTANTES ET A CREER

Les constructions doivent être implantées **soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Des modulations peuvent être acceptées pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'implantation à l'alignement de fait d'une des constructions existantes de part et d'autre,
- lorsque la topographie du terrain, la configuration de la parcelle ou des impératifs architecturaux ne permettent pas de respecter les prescriptions ci-dessus,
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Par ailleurs, les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins **8 m** par rapport à la limite de l'emprise publique de la **RD58**.
- avec un retrait d'au moins **50 m** par rapport à l'axe de la Rcade Minière **A 21** et de ses échangeurs pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables de par leur mode d'occupation, retrait ramené à 40 m pour les constructions à usage autre que l'habitation.

Les saillies sont autorisées sur le domaine public (tels que balcon, loggia,...) mais ne peuvent pas excéder 0,80 m.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de **15 m** de l'axe de la **Souchez**.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de **10 m** de la limite **du domaine public ferroviaire** lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Dans toute la zone, ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m². Leur implantation sera effectuée en fonction de contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

En sus dans le secteur UBb :

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

En plus, dans le secteur UBb1 :

L'implantation doit respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

Les extensions, annexes et dépendances doivent respecter une marge de recul au moins égale à celle de la construction principale.

Dans le secteur UBc2 :

La distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points pris à l'égout de toiture ($L = H$).

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits un aménagement, des extensions, des travaux de transformation ou de confortation ou un changement de destination

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible.

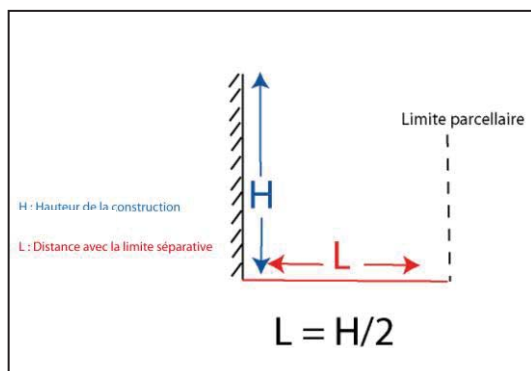
Implantation sur les limites séparatives

- 1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou du recul imposé.
- 2) Au-delà de cette bande, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
 - pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;
 - s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus haut.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou installation qui ne serait pas édifié sur ces limites (ou qui ne pourrait pas l'être en application des dispositions du paragraphe ci-dessus) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction ou de l'installation projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points : $L \geq H/2$



Cette distance ne peut être inférieure à 3m sauf pour les constructions annexes de moins de 5 m² (abris de jardin...).

Cette distance peut faire l'objet d'une servitude de cour commune.

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

La règle : $L \geq H/2$ ne s'applique pas non plus pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En cas d'implantation avec marges d'isolement, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans la marge d'isolement, ne sont pas pris en compte :

- dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères ;
- dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;
- dans la limite d'une largeur de 0,50 m, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15m² peuvent être implantés à 1m minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux d'amélioration ou de confortation.

En plus, dans le secteur UBb1 :

L'implantation en limites séparatives doit respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle des types d'implantations des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

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 4m.

Elle est ramenée à 2m lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume d'une superficie inférieure à 20 m² de Surface de plancher, tels que garages, annexes...

Ne sont pas soumises aux dispositions précédentes, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits un aménagement, des extensions, des travaux de transformation ou de confortation ou un changement de destination

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

La surface imperméabilisée ne devra dépasser 80% de la surface totale de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits un aménagement, des extensions, des travaux de transformation ou de confortation ou un changement de destination

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder : la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Hauteur absolue :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **10 mètres** au sommet du bâtiment.

Toutefois pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 10 logements, d'activités, de commerces, de bureaux ou d'équipements médico-sociaux et sanitaires, la hauteur maximale au sommet du bâtiment est portée à **18 mètres**.

→ **Pour le secteur UBb :**

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **10 mètres** au sommet du bâtiment.

Les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 10 logements, d'activité, de commerces, de bureaux ou d'équipement, la hauteur maximale au sommet du bâtiment est portée à **12 mètres**.

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

→ **En plus, dans le secteur UBb1 :**

Dans les cas de constructions en dents creuses, les hauteurs de celles-ci devront respecter la hauteur au faitage des deux constructions voisines, d'origine minière, les plus proches.

→ **Pour le secteur UBc1 :**

La hauteur des constructions est limitée à 4 niveaux sur rez-de-chaussée ou 12 mètres au sommet du bâtiment. Toutefois, aux points remarquables (affirmation de principe urbain et de composition architecturale tels qu'immeuble d'angle, passage sous porche...) il pourra être admis un dépassement ponctuel de cette limite.

Les souches de cheminées, machineries d'ascenseur, etc ... pourront s'élever au-dessus des toitures, terrasses, à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 2,5 m, et d'avoir été regroupées et masquées par des éléments décoratifs tels que pergolas, claustras, acrotères, etc...

→ **Pour le secteur UBc2 :**

Les immeubles collectifs ne devront pas comporter plus de 12 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits un aménagement, des extensions, des travaux de transformation ou de confortation ou un changement de destination

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sont, notamment, interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ;
- l'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôle non laquée, plastique, etc...) sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions.

Par ailleurs,

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure à feuillage persistant d'une hauteur minimum équivalente aux 3/4 de la hauteur des bonbonnes, et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.
- les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Constructions annexes

Les constructions de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune sont interdites.

Les immeubles d'habitat collectif doivent prévoir un « espace propreté » réservé au stockage et à la précollecte des ordures ménagères de taille suffisante. Ces espaces devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite et intégrés au bâtiment. En cas d'impossibilité technique, les « espaces propreté » pourront être extérieurs au bâtiment (en respectant les dispositions listées ci-avant).

Un référentiel pour la mise en place de la collecte sélective en habitat vertical sur la Communauté Aupôle de Lens-Liévin est joint en annexes du présent PLU.

Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul avec le bâtiment, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima suivantes :

sur rue	1,50 m dont 0,50 m pour la partie pleine Les murs pleins de 1,50 m maximum sont autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés en briques, aspect brique ou de même aspect que la façade principale
sur cour	2,20 m dont 2 m pour la partie pleine
sur jardin	2,20 m dont 0,50 m pour la partie pleine

Une majoration de 20% de ces hauteurs est néanmoins autorisée pour les pilastres, portails ou poteaux.

Les clôtures pleines sur cour ne pourront être établies à plus de 5 m de la façade arrière de l'habitation existante ou à construire.

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 0,80 m.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités liées à la nature de l'occupation dudit terrain ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

→ Pour le secteur UBb1 :

Pour les constructions principales et extensions visibles depuis le domaine public :

Les nouvelles constructions devront être réalisées avec les mêmes types de matériaux et la même gamme de couleurs que les deux constructions voisines, d'origine minière les plus proches.

Les extensions de constructions existantes devront être réalisées avec les mêmes types de matériaux et la même gamme de couleur que la construction principale sans recouvrement possible lorsque le matériau est de la brique.

Le recouvrement des décors et façades d'origine minière (bandeaux, moulures, sculptures) n'est pas autorisé.

Les toitures doivent respecter les formes et matériaux des deux constructions voisines, d'origine minière, les plus proches.

Les clôtures doivent être identiques à celles des constructions voisines d'origine minière les plus proches.

En cas de réfection des façades, seul un sablage et un rejointement seront autorisés.

Pour les réhabilitations :

Les réhabilitations devront être réalisées avec les mêmes matériaux et la même gamme de couleurs que les deux constructions voisines, d'origines minières, les plus proches.

Le recouvrement des décors et façades d'origine minière (bandeaux, moulures, sculptures) n'est pas autorisé.

Les toitures doivent respecter les formes et matériaux des deux constructions voisines, d'origine minière, les plus proches.

En cas de réfection des façades, seul un sablage et un rejointement seront autorisés.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions du décret du 3 février 2007 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et les réhabilitations entraînant une augmentation du nombre de logements, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement, aménagés sur la parcelle.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation et pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé en sus d'**une place de stationnement par tranche de 5 logements** à l'usage des visiteurs :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements construits avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les constructions situées dans un rayon de 500 m autour des transports collectifs lourds ayant une bonne qualité de desserte :
 - o 0,5 place de stationnement pour les logements construits avec un prêt aidé par l'Etat.
 - o 1 place de stationnement pour toutes les autres catégories de logements.
 - o ~~1 place de stationnement pour 2 habitations pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une station de transport en commun.~~

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal, commercial ou médico-sociaux et sanitaires des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle

- 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.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre de la création d'un ERP de 5ème catégorie par changement de destination des bâtiments existants.

Concernant le stationnement des vélos :

Toute opération d'aménagement devra prévoir des aires de stationnement pour vélos.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées. Les plantations devront être uniformément réparties ou répondre à un parti d'aménagement paysager.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 1 hectare doivent comporter :

- 5% minimum de la surface de l'opération d'aménagement d'ensemble traités en espaces verts ou plantés.

30 % des surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantés ou traités en espaces verts, sauf pour les projets d'équipement public ou d'intérêt collectif.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de surface libre.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'essences locales (voir liste jointe en fin de règlement).

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Pour tout nouveau lotissement de 20 logements et plus, la mise en place par les aménageurs, de bornes d'apports volontaires enterrées pour les principaux flux de déchets est obligatoire : les emballages ménagers recyclages (flux jaune), le verre et les ordures ménagères résiduelles (flux bordeaux).

Plantation le long de l'emprise ferroviaire :

Conformément à la loi du 15 juillet 1845, aucun arbre à hautes tiges ne doit être planté dans une distance inférieure à 6 m de l'emprise ferroviaire.

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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