

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

PREAMBULE

Il s'agit de zones urbaines destinées à recevoir des équipements collectifs et comportant d'importants espaces verts. Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur UHa correspond aux parcelles occupées par un équipement de caractère social localisé dans le bois de Riaumont.
- Le secteur UHb correspond au site du Pôle sportif (avec notamment le Stade Couvert Régional et la piscine Nauticaa),
- Le secteur UHc correspond à une aire d'accueil des gens du voyage.

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.

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 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 UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article UH 2, y compris le stationnement isolé des caravanes, en dehors des terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par un consécutifs ou non.

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

Sont autorisés sous certaines conditions:

- Les équipements collectifs ;
- Les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des équipements et installations ouvertes au public autorisées, celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations ainsi que les constructions qui peuvent être assimilées à des équipements collectifs (tels foyers ...).
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements collectifs.
- Les équipements liés aux réseaux publics.
- Les installations nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions autorisées, à condition que des précautions soient prises pour limiter toute gêne pour les voisins ainsi que tous risques d'incendie.

Dans le secteur UHc sont autorisés également :

- Les aires d'accueil des gens du voyage et les équipements, constructions et installations strictement nécessaires à leur fonctionnement,

Dans le secteur UHa sont autorisées uniquement :

- Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors oeuvre nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1 ;

- La reconstruction, en cas de démolition, devra se faire sur l'emprise du bâtiment précédent, dans la limite de ce qui est indiqué dans l'alinéa suivant ;
- Toute construction nouvelle ou toute extension ne pourra être autorisée que dans la mesure où elle est nécessaire au bon fonctionnement de l'établissement concerné, et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 15 % de l'ensemble des bâtiments existants dans la totalité du secteur UHa.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 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.

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée.

Le permis de construire est refusé lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé.

Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les accès directs sur la RD 58 sont interdits en dehors des points d'aménagement existants.

Voirie

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.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères par le biais d'une plateforme de retournement.
La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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.

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'utilisateur 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'utilisateur, 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

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

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins **5 m** par rapport à l'alignement des voies.
- avec un retrait d'au moins **8 m** par rapport à la limite de l'emprise publique de la **RD 58**.
- avec un retrait d'au moins de **15 m** de l'axe de **la Souchez**.

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.
- pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies

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.

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

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

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.

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 UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifées à au moins de 5 m des limites séparatives.

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.

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

- d) dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères ;

- e) dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;
- f) 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.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 5 m.

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 UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative par rapport aux voies :

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=L).

Hauteur absolue :

Pour le secteur UHa:

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 m au sommet du bâtiment.

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 UH 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.

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 sont autorisés qu'à la condition qu'ils soient réalisés en briques.

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.

ARTICLE UH 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 au décret du 3 février 2007 relatif à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré et 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré. Ces derniers doivent également comporter une aire pour le stationnement des cycles.
- Par ailleurs, il est nécessaire de prévoir un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassage ou des véhicules particuliers transportant les enfants.
- Pour les salles de spectacles, de réunion, les équipements sportifs, il est exigé des places de stationnement permettant d'accueillir un nombre de véhicules égal à 40 % du nombre de personnes pouvant être rassemblées. Cette disposition peut être amendée sur rapport justificatif présenté par le constructeur.
Cette règle ne s'applique pas au secteur UHb, lorsqu'il s'agit d'un aménagement en cohérence avec le Pôle d'Excellence Sportif.

Concernant le stationnement des vélos :

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

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

Espaces boisés classés à conserver, à protéger, à créer :

Les espaces boisés, classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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.

Dans le secteur UHa :

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- 65 % des espaces libres intérieurs aux parcelles devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.
- Si des arbres de haute tige devaient être abattus, chaque arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige.

Dans le secteur UHc :

- Les espaces non destinés au stationnement des caravanes doivent être plantés et engazonnés.

SECTION 3 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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