COMMUNE DE ELEU-DIT-LEAUWETTE

RÈGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME PRESCRIT LE : 12/06/2012

PROJET ARRETE LE : .....

APPROUVE LE : .....

Révision allégée approuvée le : 18 / 09 / 2019

Modification Simplifiée approuvée le :

13 Place de la Mairie - 62300 ELEU-DIT-LEAUWETTE
Tél : 03.21.13.45.45

urbycom

Prés Loribes CS 60200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex - Tél : 03.62.07.80.00 Fax 03.62.07.80.01

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS	p 2
Dispositions applicables à la zone U	p 7
Dispositions applicables à la zone UE	p 18
Dispositions applicables à la zone 1AU	p 28
Dispositions applicables à la zone N	p 39
ANNEXES DOCUMENTAIRES	*P 49*

AVANT-PROPOS

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

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

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

Extrait de l'article R.123-9 :
"Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
1º Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2º Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3º Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4º Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
5º Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014;
6º L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7º L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8º L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9º L'emprise au sol des constructions ;
10º La hauteur maximale des constructions ;
11º L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h) de l'article R. 123-11 ;
12º Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13º Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14º Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 ;
15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : " Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire".
Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de ELEU-DIT-LEAUWETTE.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ ***Les zones urbaines*** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme).
  La zone U comprend des sous-zones et secteurs selon les caractéristiques de l'urbanisation.

- ✓ ***Les zones à urbaniser*** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

- ✓ ***La zone naturelle*** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

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

- ✓ Les **secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels**, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. (art. R.123-11 b) du code de l'urbanisme).

- ✓ Les ***espaces contribuant aux continuités écologiques*** et à la trame verte et bleue (art. 123-11 i du CU)

- ✓ ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d et L.123-1-5-V du code de l'urbanisme).

- ✓ Les secteurs où, en application de l'article L. 123-1-5-II-4°, un pourcentage des ***programmes de logements*** doit être affecté à des catégories de logements en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

- ✓ Les ***chemins piétons et pistes cyclables*** *à conserver* au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme.

- ✓ **Le tissu commercial préservé** au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 4 – RAPPELS

• Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.

• Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique doivent être implantées de manière à prendre en compte les contraintes techniques inhérentes à ce service (dimensionnement, distance par rapport au réseau…).

ARTICLE 5 – RENVOI AU LEXIQUE

Les définitions du lexique figurant au présent règlement doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

La zone U est une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain de la commune. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces, aux services et aux activités peu nuisantes.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone U comprend un secteur Uh, correspondant au tissu urbain non mixte de à vocation d'équipements.

RAPPELS

Risques

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à très fort) et par ruissellements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et débordement. Des prescriptions supplémentaires peuvent être imposées au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme.

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen sur l'ensemble du territoire).
Elle est concernée par des aléas miniers matérialisés au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique au titre de l'article R 123-11 b du CU: affaissements et effondrements minier, dynamitière, terril non arasé, avaleresse, de niveau faible, engendrant des règles spécifiques.

Eleu-dit-Leauwette est concernée par la présence de cavités.
Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures instructives qui seront à prendre en compte.

Eleu-dit-Leauwette est localisée en zone de sismicité de niveau 2.
Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La commune est concernée par 2 sites et sols pollués basias, l'exposition au plomb et le risque de transport de matières dangereuses.

Servitudes et obligations diverses

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

La zone U fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter, et qui s'ajoutent à ce règlement.
Elle comprend en outre des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping et caravaning, et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- La création de bâtiments agricoles.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- Les groupes de garages individuels de plus de 4 boxes.

Dans le secteur Uh :
Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- Les nouvelles constructions, les extensions, les annexes, et le changement de destination des bâtiments, en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.

- L'aménagement ou l'extension des activités existantes comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles 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 constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Uh :

- Les bâtiments et installations sont autorisés dans la mesure où elles sont liées aux services, équipements d'intérêt collectif et équipements publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- Les travaux d'entretien des constructions existantes.

Pour les secteurs du tissu commercial préservé au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'Urbanisme identifiés sur le plan de zonage :

Les locaux situés en rez-de-chaussée doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation, être destinés au commerce, à l'artisanat, aux services, aux activités de tourisme, ou professions libérales. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions à usage d'habitation.

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

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

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

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

Voirie

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services

publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 15 logements.

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- les secteurs doivent impérativement rester accessibles depuis la voie publique.

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

2°/ Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et les eaux vannes (urines et matière fécales).
Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées.

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

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

3°/ Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles, tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Cela inclut les rejets agroalimentaires à fortes teneurs en graisses. Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la communauté d'agglomération, le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux

usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m3 pourront être dispensés de conventions spéciales ou faire l'objet de conventions simplifiées.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

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

4°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, etc.

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de longs trajets dans les réseaux publics, leur rejet au milieu naturel nécessite un traitement préalable par la communauté d'agglomération et à ses frais.

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

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 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.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Electricité

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

La façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise.
- soit en recul minimal de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise.
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions principales voisines directement contiguës.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Lorsqu'il s'agit d'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 16 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.
▪ Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le cas échéant, le présent règlement s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou mesurée à partir de la façade avant de la construction principale.

- A l'extérieur de cette bande de 25 mètres :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à l'habitation, d'extensions ou de bâtiments à usage commercial, artisanal, de dépôt, de services, ou d'intérêt collectif, dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 4 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.
▪ Les 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 16 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

ARTICLE U 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 U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour apprécier les hauteurs absolues, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

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

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs suivants sont permis :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- les pastiches d'architecture.

Installations diverses

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

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

Les installations techniques liées aux réseaux de communications électroniques, notamment les antennes relais et leurs supports (mâts, pylônes) doivent être implantées et conçues de manière à limiter leur impact visuel et paysager.
Leur implantation se fera en priorité sur des supports existants ou faire l'objet d'une mutualisation entre opérateurs, afin d'éviter la dispersion des installations. La création de nouveaux supports est admise uniquement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Clôtures

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètres, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 mètres dont 1,50 mètres pour la partie pleine.

c) A l'angle des voies :

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 maximale de 0,8 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

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

livraisons, de services, du personnel et des visiteurs. Il ne pourra être aménagé plus de 20 places pour 100 m² de surface de plancher par niveau.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres 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 :
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les surfaces libres doivent être obligatoirement traitées ou plantées.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies doivent être paysagés, et comprendre au moins 30% d'espaces verts plantés.

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.

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbanisée à vocation économique destinée à recevoir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

RAPPELS

Risques

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à très fort) et par ruissellements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et débordement. Des prescriptions supplémentaires peuvent être imposées au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme.

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen sur l'ensemble du territoire).
Elle est concernée par des aléas miniers matérialisés au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique au titre de l'article R 123-11 b du CU: affaissements et effondrements minier, dynamitière, terril non arasé, avaleresse, de niveau faible, engendrant des règles spécifiques.

Eleu-dit-Leauwette est concernée par la présence de cavités.
Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures instructives qui seront à prendre en compte.

Eleu-dit-Leauwette est localisée en zone de sismicité de niveau 2.
Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La commune est concernée par 2 sites et sols pollués basias, l'exposition au plomb et le risque de transport de matières dangereuses.

Servitudes et obligations diverses

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping et caravaning, et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les bâtiments agricoles.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- Les nouvelles constructions, les extensions, les annexes, et le changement de destination des bâtiments, en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- 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.
- L'extension, la modification des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes et les garages, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- 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 du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés

à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils respectent la législation en vigueur et qu'ils soient masqués par des plantations denses.

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- Les travaux d'entretien des constructions existantes.

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

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

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

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

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

Voirie

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;

- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voiries doivent avoir une plateforme d'au moins 8 mètres.

Les parties de voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- les secteurs doivent impérativement rester accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

2°/ Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et les eaux vannes (urines et matière fécales).
Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées.

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

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

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

3°/ Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles, tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Cela inclut les rejets agroalimentaires à fortes teneurs en graisses. Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la communauté d'agglomération, le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m3 pourront être dispensés de conventions spéciales ou faire l'objet de conventions simplifiées.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

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

4°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, etc.

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de longs trajets dans les réseaux publics, leur rejet au milieu naturel nécessite un traitement préalable par la communauté d'agglomération et à ses frais.

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

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 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.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Electricité

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :
Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées :
▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des

besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Lorsqu'il s'agit d'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 16 m^2. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, en limites de zones à vocation principale naturelle.

Les dépôts, aires de stockage et installations diverses : doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 mètres.

Cette distance est portée à 10 m en limite de zone à vocation principale d'habitat et de services.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

Les 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 16 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

ARTICLE UE 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 UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à un maximum de 60%.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

Pour apprécier les hauteurs absolues, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

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

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs suivants sont permis :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dispositions particulières

Les façades arrière, latérales et les pignons de chaque bâtiment seront traités comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives sont interdites.
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 bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

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

Les installations techniques liées aux réseaux de communications électroniques, notamment les antennes relais et leurs supports (mâts, pylônes) doivent être implantées et conçues de manière à limiter leur impact visuel et paysager.
Leur implantation se fera en priorité sur des supports existants ou faire l'objet d'une mutualisation entre opérateurs, afin d'éviter la dispersion des installations. La création de nouveaux supports est admise uniquement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :
Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,5 mètres, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs. Il ne pourra être aménagé plus de 20 places pour 100 m² de surface de plancher par niveau.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aires de stockage, dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts plantés et engazonnés dont la superficie ne devra pas être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation mixte à court ou moyen terme. Peu ou non équipée, elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

RAPPELS

Risques

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à très fort) et par ruissellements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et débordement. Des prescriptions supplémentaires peuvent être imposées au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme.

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen sur l'ensemble du territoire).
Elle est concernée par des aléas miniers matérialisés au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique au titre de l'article R 123-11 b du CU: affaissements et effondrements minier, dynamitière, terril non arasé, avaleresse, de niveau faible, engendrant des règles spécifiques.

Eleu-dit-Leauwette est concernée par la présence de cavités.
Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures instructives qui seront à prendre en compte.

Eleu-dit-Leauwette est localisée en zone de sismicité de niveau 2.
Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La commune est concernée par 2 sites et sols pollués basias, l'exposition au plomb et le risque de transport de matières dangereuses.

Servitudes et obligations diverses

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

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter, et qui s'ajoutent à ce règlement.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping et caravaning, et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- La création de bâtiments agricoles.
- Les constructions à destination d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.
- Les groupes de garages individuels de plus de 4 boxes.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

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

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

- Les constructions à destination d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble.
- Les établissements recevant du public type foyer accueillant des personnes âgées et/ou handicapées.
- Les constructions et installations à vocation d'équipement, d'activités artisanales, de commerces, de services, de bureaux, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les bâtiments et installations dans la mesure où ils sont liés aux services, équipements d'intérêt collectif et équipements publics.

Dispositions particulières relatives aux obligations de mixité

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans les secteurs soumis à l'article L. 123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme repérés au plan de zonage, à condition qu'elles respectent le programme de logements demandé (au moins 20% de logements locatifs sociaux, et au moins 10% d'accession à la propriété).

ARTICLE 1AU 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 disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

Voirie

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères). Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 15 logements.

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

2°/ Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et les eaux vannes (urines et matière fécales).
Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées.

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

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

3°/ Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles, tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Cela inclut les rejets agroalimentaires à fortes teneurs en graisses. Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la communauté d'agglomération, le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m3 pourront être dispensés de conventions spéciales ou faire l'objet de conventions simplifiées.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

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

4°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, etc.

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de longs trajets dans les réseaux publics, leur rejet au milieu naturel nécessite un traitement préalable par la communauté d'agglomération et à ses frais.

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

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 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.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Electricité

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

La façade avant de la construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise.
- soit en recul minimal de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
▪ Lorsqu'il s'agit d'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 16 m^2. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
▪ Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

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

Le cas échéant, le présent règlement s'applique à chacune des parcelles devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m^2 et dont la hauteur n'excède pas 4 mètres.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies, ou mesurée à partir de la façade avant de la construction principale.

- A l'extérieur de cette bande de 25 mètres :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ou à un mur sensiblement équivalent en hauteur ;

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à l'habitation, d'extensions ou de bâtiments à usage commercial, artisanal, de dépôt, de services, ou d'intérêt collectif, dont la hauteur au droit des limites n'excède pas 4 mètres.

Toutefois :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.
▪ Les 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 16 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour apprécier les hauteurs absolues, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

▪ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs suivants sont permis :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- les pastiches d'architecture.

Installations diverses

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

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

Les installations techniques liées aux réseaux de communications électroniques, notamment les antennes relais et leurs supports (mâts, pylônes) doivent être implantées et conçues de manière à limiter leur impact visuel et paysager.

Leur implantation se fera en priorité sur des supports existants ou faire l'objet d'une mutualisation entre opérateurs, afin d'éviter la dispersion des installations. La création de nouveaux supports est admise uniquement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Clôtures

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètres, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 mètres dont 1,50 mètres pour la partie pleine.

c) A l'angle des voies :

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 maximale de 0,8 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs. Il ne pourra être aménagé plus de 20 places pour 100 m² de surface de plancher par niveau.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres 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 :
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les surfaces libres doivent être obligatoirement traitées ou plantées.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies doivent être paysagés, et comprendre au moins 30% d'espaces verts plantés.

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.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE

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

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone N comprend deux secteurs :
- un secteur NL à vocation de loisirs.
- un secteur Nj à vocation de jardins.

RAPPELS

Risques

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à très fort) et par ruissellements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et débordement. Des prescriptions supplémentaires peuvent être imposées au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme.

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen sur l'ensemble du territoire).
Elle est concernée par des aléas miniers matérialisés au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique au titre de l'article R 123-11 b du CU: affaissements et effondrements minier, dynamitière, terril non arasé, avaleresse, de niveau faible, engendrant des règles spécifiques.

Eleu-dit-Leauwette est concernée par la présence de cavités.
Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures instructives qui seront à prendre en compte.

Eleu-dit-Leauwette est localisée en zone de sismicité de niveau 2.
Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La commune est concernée par 2 sites et sols pollués basias, l'exposition au plomb et le risque de transport de matières dangereuses.

Servitudes et obligations diverses

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

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Au sein du secteur repéré comme zone inondée constatée sur le plan de zonage sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières, à l'exclusion du secteur Nj :

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics d'infrastructure sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les aménagements légers liés à des activités de loisirs, récréatives, ludiques, ou sportives essentiellement de plein air, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.

En sus dans le secteur NL, sont admis :

- Les constructions à vocation d'équipements et installations à vocation de loisirs.
- Les extensions des constructions existantes, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone.
- La construction et l'extension de constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations à caractère touristique et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient compatibles avec le plan de circulation ou les caractéristiques du réseau.

Dans le secteur Nj, sont spécifiquement admis :

- Les annexes et dépendances liées aux habitations existantes, si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage et si leur surface brute est inférieure ou égale à 15 m². Ces constructions ne pourront être réalisées que sur l'unité foncière qui supporte l'habitation.

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

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

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

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

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

Voirie

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Piste cyclable

La piste cyclable repérée au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme devra être conservée dans son intégralité. En cas d'obstacle, la continuité devra être recréée.

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

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

2°/ Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et les eaux vannes (urines et matière fécales).
Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées.

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

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

3°/ Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles, tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Cela inclut les rejets agroalimentaires à fortes teneurs en graisses. Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la communauté d'agglomération, le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m3 pourront être dispensés de conventions spéciales ou faire l'objet de conventions simplifiées.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

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

4°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, etc.

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de longs trajets dans les réseaux publics, leur rejet au milieu naturel nécessite un traitement préalable par la communauté d'agglomération et à ses frais.

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

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

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 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.

Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

5°/ Electricité

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

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

▪ Lorsqu'il s'agit d'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 16 m^2. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée.
En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :
▪ Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
▪ Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.
Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.
▪ Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50%.

En Nj : l'emprise au sol des annexes et dépendances liées aux habitations existantes, doit être inférieure ou égale à 15 m².

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En N et NL, la hauteur maximale des constructions et installations ne peut dépasser 8 mètres au faîtage.
En Nj, la hauteur maximale des constructions et installations ne peut dépasser 4 mètres au faîtage.

Pour apprécier les hauteurs absolues, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs suivants sont permis :
-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
-certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits :
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
- les pastiches d'architecture.

Installations diverses

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

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

Les installations techniques liées aux réseaux de communications électroniques, notamment les antennes relais et leurs supports (mâts, pylônes) doivent être implantées et conçues de manière à limiter leur impact visuel et paysager.
Leur implantation se fera en priorité sur des supports existants ou faire l'objet d'une mutualisation entre opérateurs, afin d'éviter la dispersion des installations. La création de nouveaux supports est admise uniquement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Clôtures

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.
La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètres, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,20 mètres dont 1,50 mètres pour la partie pleine.

c) A l'angle des voies :

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 maximale de 0,8 mètre.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent en aucun gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maitrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entrainement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Entrepôt = construction, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

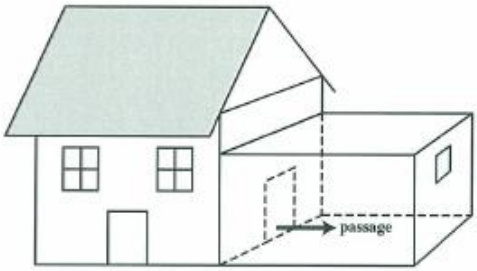
Opération d'aménagement : une opération portant sur un ensemble de constructions pour laquelle est déposée un ou plusieurs demandes.

<u>Annexe</u> = construction de faible dimension nécessairement implantée sur la même unité foncière que la construction principale tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

<u>Extension</u> = l'extension d'une construction existante peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante et communique avec celui-ci.

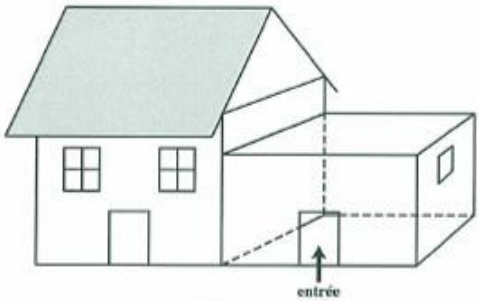
EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.
On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ

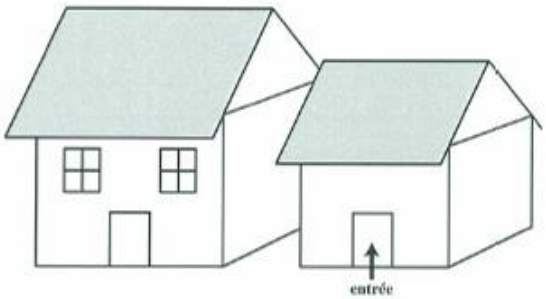


ANNEXE

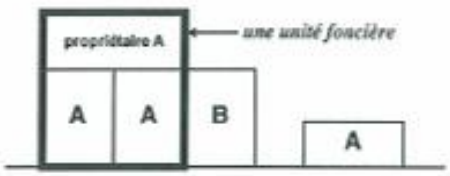
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.
Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.



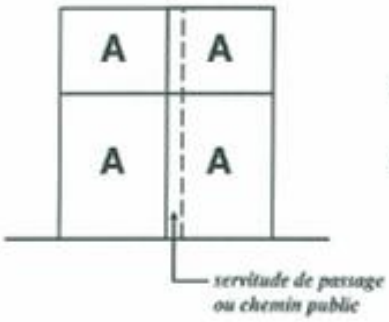
ou



Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.



Toutes les parcelles contiguës qui composent la propriété de quelqu'un forment une unité foncière.



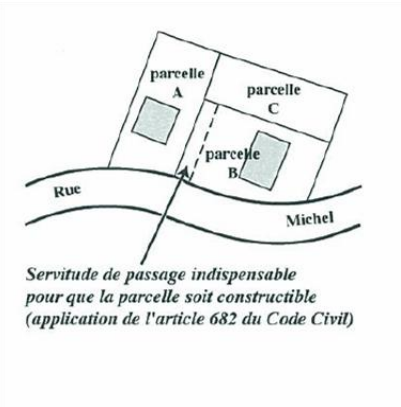
Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière

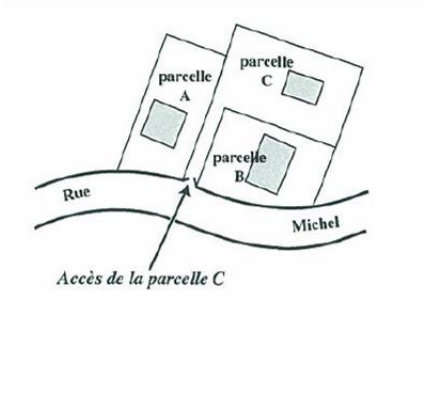
Si c'est un chemin public : deux unités foncières

Aménagements légers de loisirs = aménagements qui ne sont pas des constructions bâties : chemins piétons, bancs, panneaux indicatifs, jeu d'extérieur amovible….

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = partie de terrain reliant la construction principale et ses annexes à la voirie de desserte ouverte à la circulation générale.





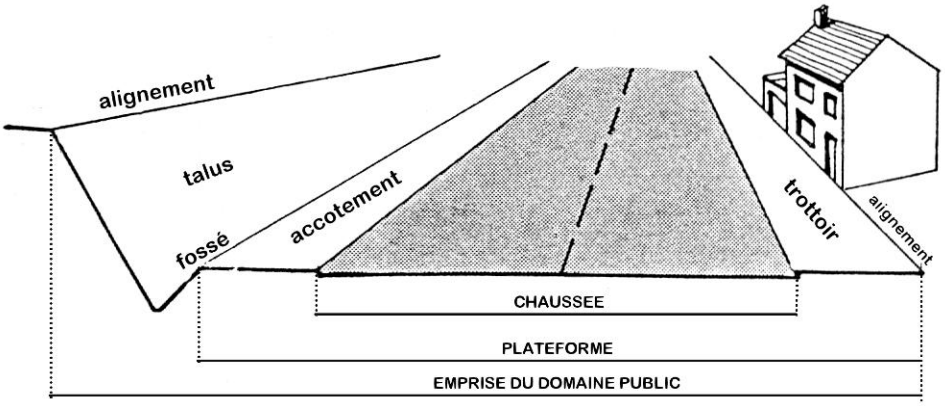
Rangée d'urbanisation = une rangée d'urbanisation est constituée par la continuité de constructions ne contenant pas plus de 2 logements implantées suivant un axe similaire à leur voirie de desserte (cas le plus fréquent) sans être obligatoirement contigues. Dans le cas où une construction contient plus de 2 logements, elle constitue plus d'une rangée d'urbanisation.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc …).

Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.



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

Façade d'une construction = côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-àvis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Façade avant d'une construction = façade verticale de la construction, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

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

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. Dans le cas d'un fossé, c'est le haut du talus du fossé qui constitue dans la plupart des cas cette limite.

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

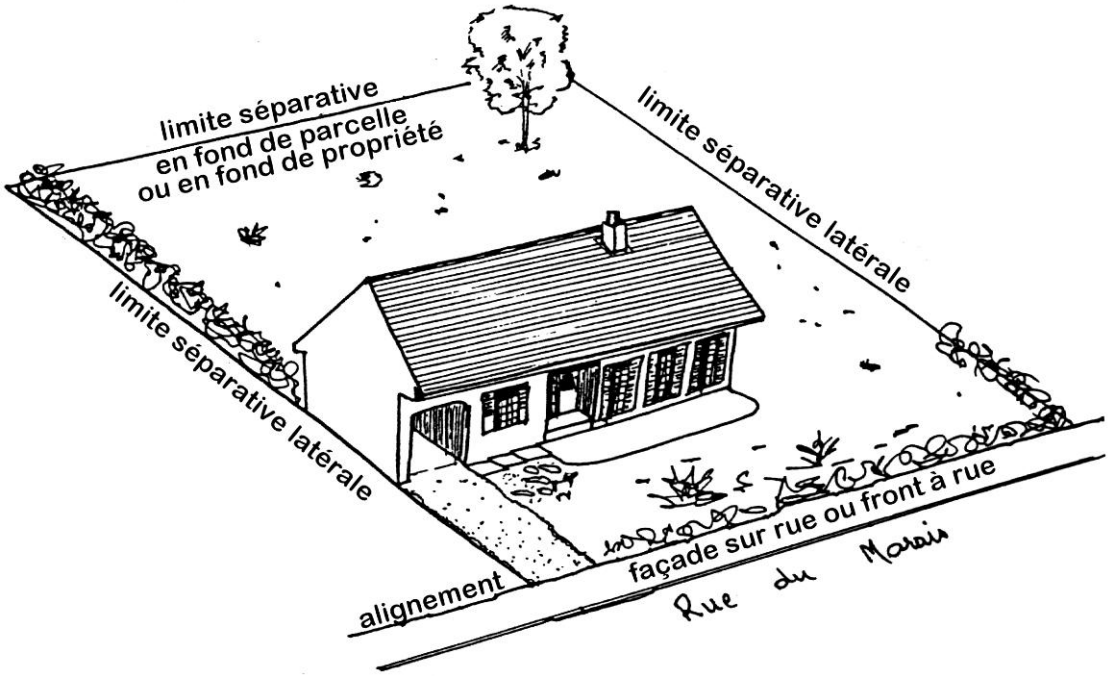
Circulation générale = circulation publique ouverte à l'ensemble de la population concernant les voies librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

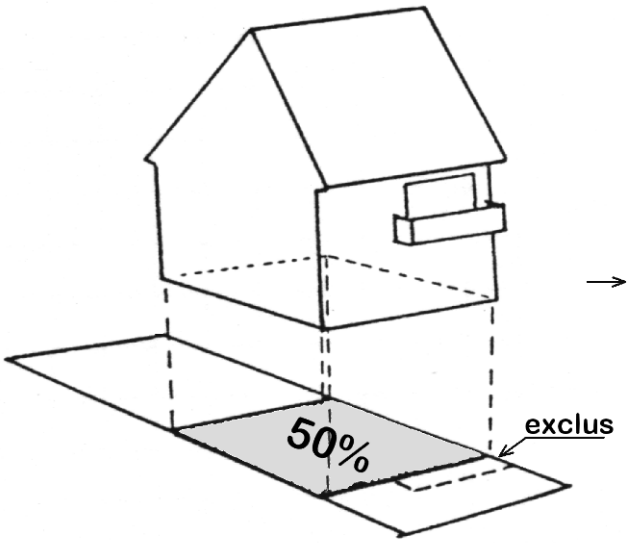
Emprise au sol = c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



Dans l'exemple, il s'agit d'un terrain de 300 m²
la projection au sol est de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise au sol est égal à 50%

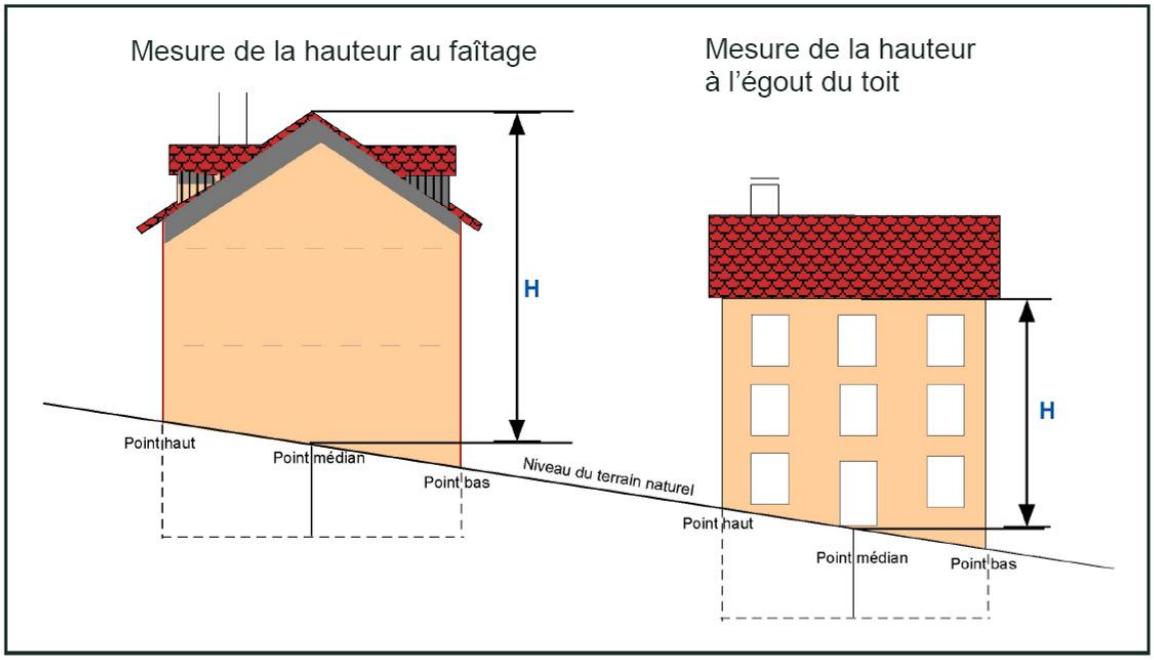
ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Egout du toit = limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

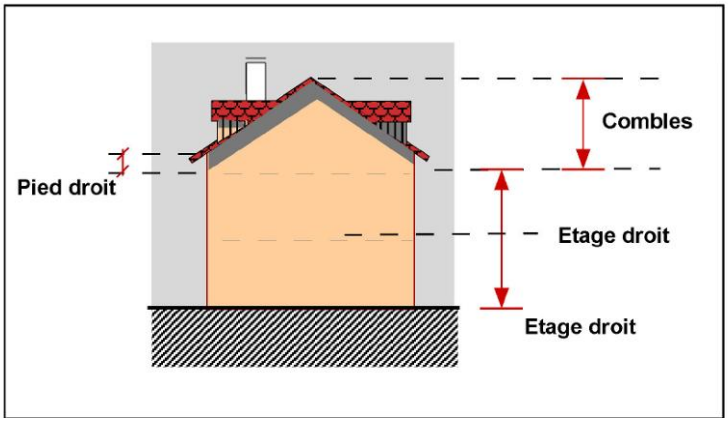
Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

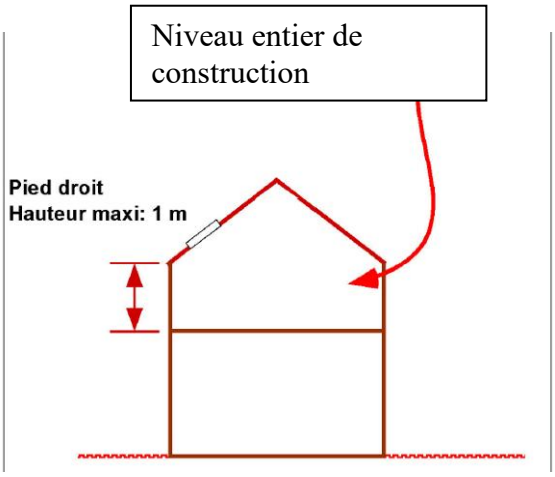
Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

Hauteur = la hauteur est calculée à partir du terrain naturel. Pour les terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 30m maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



<u>Comble</u> = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.





ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

Clôture = dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Liste d'essences végétales recommandées :

ARBRES

Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa
Charme	Carpinus betulus
Chêne pédonculé	Quertus robur
Chêne sessile	Quercus petraea
Erable champêtre	Acer campestris
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Hêtre	Fagus sylvatica
Merisier	Prunus avium
Saule blanc	Salix alba
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Peuplier tremble	Populus tremula
Robinier faux acacia	Robinia pseudoaccab
Noyer commun	Juglans regia

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*
Fusain d'Europe	*Evonymus europaeus*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Saule cendré	*Salix cinerea*
Saule marsault	*Salix caprea*
Saule osier	*Salix viminalis*
Troène d'Europe	*Ligustrum vulgare*
Viorne mancienne	*Viburum lantana*
Viorne obier	*Viburum opulus*
Merisier à grappe	*Prunus padus*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Nerprun purgatif	*Rhamnus catartica*
Symphorine blanche	*Symplaricarpos albus*
Forsythia	*Forsydthia intermedia*
Groseillier à fleurs	*Ribes sanguineum*
Buddléa	*Buddleja daviddii*
Cytise	