

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

COMMUNE DE **MAZINGARBE**



PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION ALLEGEE N°1

REGLEMENT APRES REVISION ALLEGEE

DOSSIER APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :
Le Maire :

Conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU de la commune de Mazingarbe est complété par la présente notice explicative.

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
TITRE 2- ZONE URBAINE	12
Zone UH	14
Zone UE	22
TITRE 3 – ZONE A URBANISER	28
Zone 1AU	30
Zone 1AUE	38
Zone 2AU	46
TITRE 4 – ZONE AGRICOLE	50
Zone A	52
TITRE 5 – ZONE NATURELLE	58
Zone N	60
ANNEXES	68
Lexique	69

En rouge, les éléments modifiés dans le cadre de la révision allégée.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1) Délimitations des zones

Le territoire de la commune de Mazingarbe est divisé en 4 types de zone :

- La zone urbaine (sigle U),
- La zone à urbaniser (sigle AU)
- La zone agricole (sigle A)
- La zone Naturelle et Forestière (sigle N)

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

a) La zone urbaine dite zones U correspond aux secteurs déjà urbanisés, et aux 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 urbaine à dominante habitat : UH**

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UHa correspond à la partie centrale du bourg autour de L'Eglise. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement. Des ensembles de collectifs sont situés le long du boulevard Basly ;

- Le secteur UHb correspond aux quartiers anciens de la commune, généralement construits à l'alignement des rues, essentiellement affectés à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel ;

- Le secteur UHc correspond à des lotissements ou groupes d'habitations relativement récents (ZAC de l'Espérance notamment) ou à certaines cités minières.

➤ **La zone urbaine à dominante économique : UE**

Cette zone comprend :

- La plateforme chimique qui marque de façon importante le paysage urbain (cheminées, bulles,...). Elle occupe environ 140 hectares, ce qui représente environ 14% du territoire communal. Ce vaste espace industriel est composé des emprises des deux établissements classés SEVESO Grande Paroisse et la Société Artésienne de Vinyle, de la fosse n°6 et de terrils ;

- La ZAL Est située sur l'ancienne fosse n°7 implantée en limite de Loos-en-Gohelle ;

- Quelques bâtiments d'activités situés au Nord de la commune en limite de Vermelles, le long de la rue Alexandre Dumas.

b) La zone à urbaniser dite zone AU correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

Cette zone comprend :

- ❖ **La zone 1AU** : zone réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- ❖ **La zone 2AU** : zone réservée à une urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU ;
- ❖ **La zone 1AUE** : Zone réservée à une urbanisation future à vocation d'activité.

Cette zone est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur 1AUEa qui correspond à la ZAC du Champ Caudron créée en 1997 (sans PAZ) et sa zone d'extension située à l'Ouest ;

- Le secteur 1AUEb qui correspond au projet d'extension de Loisinord.

c) La zone agricole, dite zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

d) La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8 du Code de l'urbanisme) ».

La zone N comprend trois secteurs :

- le secteur Ns constitué de fonds de jardins, d'espaces naturels et agricoles, et de friches paysagées (sur terrils) ;

- le secteur Nh constitué d'habitations isolées ;

- le secteur Nr qui correspond à une zone inconstructible (sapes / cavités souterraines).

2) Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

3) Plans de préventions des risques

La commune de Mazingarbe est concernée par des risques d'inondations et technologiques. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRN), et un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent PLU. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

4) Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

5) Division en propriété (R 123-10-1 du Code de l'urbanisme)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

6) Protection de captage

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de Noyelles-les-Vermelles alimentant en partie la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. Les deux périmètres de protection sont reportés sur le plan de zonage.

Sont interdits dans le périmètre de protection rapprochée du captage :

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

Sont réglementés dans le périmètre de protection rapprochée du captage :

- le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter au point le plus éloigné vis-à-vis du captage),
- la modification des voies de communications existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate,
- pour les infrastructures existantes (habitations, locaux industriels, équipements collectifs), sont autorisées les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse, parking) ; le changement d'usage de ces infrastructures devra rester compatible avec l'enjeu de la protection de la ressource.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

Sont réglementés dans le périmètre de protection éloignée du captage :

La réglementation générale devra être appliquée avec une particulière vigilance vis-à-vis des Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètres de protection rapprochée.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

7) Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943.

- en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

8) Dispositions générales en matière de voirie et de collectes des déchets pour les zones d'habitat

Les nouvelles voiries de desserte doivent :

- pouvoir supporter une charge minimum de 26 tonnes,
- être hors-gel,
- permettre le passage d'un camion de collecte de 2,5 mètres de large,
- en cas d'impasse, prévoir une raquette permettant un demi-tour (rayon de braquage d'un camion de collecte : 7,5 mètres) en bout de voie.

Dans les zones d'habitat « pavillonnaire », la collecte des ordures ménagères et des recyclables (sauf le verre) se fait uniquement à droite. Le bras robotisé des camions doit pouvoir accéder aux conteneurs roulants sans être gêné par des véhicules stationnés, ni par tout autre obstacle. Les conteneurs doivent être présentés en bordure de voie publique sur des emplacements réservés, respectant les critères suivants :

- absence de piquet ErDF, de poteau d'éclairage, de compteur gaz,... (derrière l'emplacement réservé),
- regroupement des conteneurs au minimum par deux,
- positionnement entre deux habitations (dans le cas d'habitat pavillonnaire).

Les emprises au sol des conteneurs sont :

- 140 litres : 0,28 m² (largeur : 500 mm ; profondeur : 553 mm)
- 240 litres : 1,43 m² (largeur : 571 mm ; profondeur : 747 mm)
- 360 litres : 0,53 m² (largeur : 650 mm ; profondeur : 943 mm)
- 660 litres : 1 m² (largeur : 1250 mm ; profondeur : 800 mm)

TITRE 2- ZONE URBAINE

Zone UH

PREAMBULE

La zone UH est divisée en 3 secteurs :

- Le secteur UHa correspond à la partie centrale du bourg autour de L'Eglise. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement. Des ensembles de collectifs sont situés le long du boulevard Basly.

- Le secteur UHb correspond aux quartiers anciens de la commune, généralement construits à l'alignement des rues, essentiellement affectés à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel.

- Le secteur UHc correspond à des lotissements ou groupes d'habitations relativement récents (ZAC de l'Espérance notamment) ou à certaines cités minières.

- Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

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

Division en propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Plans de préventions des risques

La commune de Mazingarbe est concernée par des risques d'inondations et technologiques. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRN), et un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, les règlements des PPRN et PPRT (cf. Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent PLU. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Protection de captage

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de Noyelles-les-Vermelles alimentant en partie la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. (cf. art.6) dispositions générales du règlement).

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943 (cf. art.7) dispositions générales du règlement).

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- Les nouvelles constructions constituant des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à destination d'industrie et agricole.

Sont réglementés dans le périmètre de protection éloignée du captage :

La réglementation générale devra être appliquée avec une particulière vigilance vis-à-vis des Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètres de protection rapprochée.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

Zone inondable hors PPRN inondation

Dans la zone inondable située hors PPRN (Rue Alphonse Decatoire- voir plan de zonage), les sous sols sont interdits.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à **4 mètres**.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées existantes ou à créer

Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Concernant d'enlèvement des ordures ménagères ménagère, voir § 8) des dispositions générales.

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

1) Alimentation en 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 desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées au réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur 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.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

1) Règles générales à toute la zone UH

Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la RD943 ;
- 10 mètres du domaine public ferroviaire ;
- 6 mètres du cours d'eau Le Surgeon.

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943.

- en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

2) Règles spécifiques par secteurs

Secteurs UHa, UHb

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit en limite **des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques** ;
- soit avec un recul minimum de 5 mètres **des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques** ;
- soit dans le prolongement d'une construction voisine existante.

Secteur UHc

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- soit avec un recul minimum de 5 mètres **des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques** ;
- soit dans le prolongement d'une construction voisine existante.

Les ouvertures sur le terril seront maintenues.

3) Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de modification ou de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit de travaux qui rendent la construction plus conforme aux dispositions du PLU ou bien qui ne les aggravent pas ;
- lorsqu'il s'agit de reculs (décrochements, redents) ponctuels de façade principale sur rue ou à l'angle de rue.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règles spécifiques par secteurs

Secteur UHa

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de limite séparative.

Secteurs UHb et UHc

Dans une bande 20 mètres mesurée à partir de l'alignement **des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques** ; les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de limite séparative.

Au delà d'une bande 20 mètres mesurée à partir de l'alignement **des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques** ; les constructions ne peuvent être implantées en limite séparative que lorsqu'elles présentent une hauteur absolue inférieure à 4 mètres.

2) Implantation en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation autorisée en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.

3) dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de modification ou de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, s'il s'agit de travaux qui rendent la construction plus conforme aux dispositions du PLU ou bien qui ne les aggravent pas ;
- lorsqu'il s'agit de reculs (décrochements, redents) ponctuels de façade.

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

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

Cette distance doit être au minimum de :

- **5 mètres** pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- **2 mètres** pour les locaux de faible volume : de hauteur ne dépassant pas 3,20 mètres et d'une surface inférieure à 20 m²,
- **4 mètres** pour les autres destinations de constructions.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur UHa

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 %

Secteurs UHb et UHc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 %

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (hormis les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), est limitée à R+3 dont combles aménageables ou non.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1) Constructions

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

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

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

2) Clôtures

L'emploi **à nu** (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. A l'alignement et sur les marges de recul, les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 0,50 m de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les pilastres, portails et poteaux et pour les filets et grillages autour des stades.

ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination **d'habitation**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² SHON avec un minimum de une place par logement aménagé dans la propriété.

Pour les constructions à destination de **bureaux**, il est exigé une superficie égale à 60 % de la SHON.

Pour les constructions à destination **de commerce**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON.

Pour les autres **destinations de construction**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UH 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1) Règles générales à toute la zone UH

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre ou un arbuste.
- Les aires de stationnement découvertes doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.
- Les espaces verts plantés doivent comprendre au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain.

2) Règles spécifiques par secteurs

Secteurs UHb et UHc.

La superficie minimale des terrains devant être traitée en espaces verts plantés est de 20 %

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Zone UE

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la zone industrielle et notamment destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

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

Division en propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Plans de préventions des risques

La commune de Mazingarbe est concernée par des risques d'inondations et technologiques. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRN), et un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent PLU. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943 (cf. art.7) dispositions générales du règlement).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

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

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif comportant ou non des installations classées **dans la mesure** où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes **dans la mesure** où leur présence permanente est liée au fonctionnement des équipements ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des équipements et installations implantés dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, **sous réserve** qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux ou à un aménagement paysager, dans le respect de la législation en vigueur.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à **6 mètres**.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées existantes ou à créer

Caractéristiques des voies existantes

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Caractéristiques des voies nouvelles

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées au réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur 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.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de :

- **5 mètres minimum** par rapport à la limite **des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques** ;
- **10 mètres minimum** par rapport au domaine public ferroviaire ;
- **6 mètres minimum** par rapport au cours d'eau Le Surgeon.

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943.

- en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Implantation en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, le retrait d'un bâtiment ne peut être inférieur à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de **15 mètres** doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat (zones UH et 1AU).

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. Cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Matériaux

Sont interdits

- L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) sur les parements extérieurs des constructions ;
- les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte ;
- les bardages en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut ; leur hauteur totale ne peut excéder 2 m, dont 0,5 m pour la partie pleine.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux voles doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

Les marges de recul par rapport aux limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services, doivent comporter des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 25 m² de terrain.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3 – ZONE A URBANISER

Zone 1AU

PREAMBULE

La zone 1AU constitue un secteur naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte.

Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

- Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

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

Division en propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Plans de préventions des risques

La commune de Mazingarbe est concernée par des risques d'inondations et technologiques. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRN), et un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent PLU. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Protection de captage

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de Noyelles-les-Vermelles alimentant en partie la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. (cf. art.6) dispositions générales du règlement).

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943 (cf. art.7) dispositions générales du règlement).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont interdits :

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et l'aménagement de terrains de camping ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à destination agricole.

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

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à destination d'habitation, d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt, de bureaux, d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition :

- qu'elles soient projetées 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 soient compatibles avec les orientations d'aménagement existantes ;
- qu'elles soient conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

Sont réglementés dans le périmètre de protection éloignée du captage :

La réglementation générale devra être appliquée avec une particulière vigilance vis-à-vis des Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètres de protection rapprochée.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à **4 mètres**.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées existantes ou à créer

Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Concernant d'enlèvement des ordures ménagères ménagère, voir § 8) des dispositions générales.

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

1) Alimentation en 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 desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées au réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur 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.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1) Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite **des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques** ;

2) Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de reculs (décrochements, redents) ponctuels de façade principale sur rue ou à l'angle de rue.

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943.

- en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

1) Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.

2) Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de reculs (décrochements, redents) ponctuels de façade.

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

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

Cette distance doit être au minimum de :

- **5 mètres** pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- **2 mètres** pour les locaux de faible volume : de hauteur ne dépassant pas 3,20 mètres et d'une surface inférieure à 20 m² ;
- **4 mètres** pour les autres destinations de constructions.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 %.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (hormis les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), est limitée à R + 3 dont combles aménageables ou non.

Aucune construction ne peut comporter plus d'un seul niveau de combles.

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

1) Constructions

L'emploi à **nu** (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions.

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

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

2) Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. A l'alignement et sur les marges de recul, les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 0,50 m de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les pilastres, portails et poteaux et pour les filets et grillages autour des stades.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination **d'habitation**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² SHON avec un minimum de **deux places** par logement aménagées dans la propriété.

Pour les constructions à destination de **bureaux**, il est exigé une superficie égale à 60 % de la SHON.

Pour les constructions à destination de **commerce**, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON.

Pour les autres **destinations de construction**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre ou un arbuste.

- Les aires de stationnement découvertes doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

- Les espaces verts plantés doivent comprendre au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 150 m² de terrain.

- La superficie des de terrain devant être traitée en espaces verts plantés est de 40 %.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

Zone 1AUE

PREAMBULE

La zone 1AUE constitue un secteur naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation. Sa vocation est d'accueillir des activités économiques de toutes natures.

La zone 1AUE est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur 1AUEa qui correspond à la ZAC du Champ Caudron créée en 1997 (sans PAZ) et sa zone d'extension située à l'Ouest.

- Le secteur 1AUEb qui correspond au projet d'extension de Loisinord.

- Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

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

Division en propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Plans de préventions des risques

La commune de Mazingarbe est concernée par des risques d'inondations et technologiques. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRN), et un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent PLU. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Protection de captage

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de Noyelles-les-Vermelles alimentant en partie la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. (cf. art.6) dispositions générales du règlement).

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

1) Règles générales à toute la zone 1AUE

Sont admises les occupations et utilisation du sol listées ci-après, à condition :

- qu'elles soient projetées 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 soient compatibles avec les orientations d'aménagement existantes ;
- qu'elles soient conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;

Sont admises les constructions à destination :

- d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt, de bureau, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- les constructions à destination d'habitation, à condition 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 destinations de construction autorisées dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

2) Règles spécifiques par secteurs

Secteur 1AUEb

Sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à **6 mètres**.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées existantes ou à créer

Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées au réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur 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.

ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1) Règles générales à toute la zone 1AUE

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'habitation.

2) Règles spécifiques par secteurs

Secteur 1AUEa

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe des voies. Ce retrait peut être réduit à 10 mètres pour les constructions à destination d'habitation et pour les constructions à destination de bureaux.

Secteur 1AUEb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de :

- **10 mètres** minimum par rapport à l'axe et 5 mètres minimum par rapport à l'alignement **des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques** ;
- **6 mètres** minimum par rapport à l'axe des voies piétonnes ou mixtes, et d'une largeur de plateforme inférieure à **9 mètres** ;
- **50 mètres** minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A26.

ARTICLE 1AUE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles spécifiques par secteurs

Secteur 1AUEa

Implantation en limite séparative

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 mètres.

Implantation en retrait des limites séparatives

Sur toute la longueur des limites séparatives, le retrait d'un bâtiment ne peut être inférieur à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de **15 mètres** doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat (zones UH et 1AU).

Secteur 1AUEb

Implantation en retrait des limites séparatives

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : H inférieure ou égale à $2L$ (avec un minimum de 3 m).

ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Règles spécifiques par secteurs

Secteur 1AUEa

L'emprise au sol ne peut excéder 60%

Secteur 1AUEb

L'emprise au sol ne peut excéder 50 %

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne peut dépasser 20 mètres.

ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Règles générales à toute la zone 1AUE

Matériaux

Sont interdits

- l'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) sur les parements extérieurs des constructions ;
- les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte ;
- les bardages en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut ; leur hauteur totale ne peut excéder 2 m, dont 0,5 m pour la partie pleine.

2) Règles spécifiques par secteurs

Secteur 1AUEb

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Elles seront de préférence reliées à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrés à l'environnement par des plantations.

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Règles spécifiques par secteurs

Secteur 1AUEa

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Secteur 1AUEb

Pour les constructions à destination **d'hébergement hôtelier**, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions à destination de **commerce**, il est exigé au moins 3 places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination de **bureaux et pour les services publics ou d'intérêt collectif**, il est exigé au moins 2 places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette

ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Règles spécifiques par secteurs

Secteur 1AUEa

Les marges de recul par rapport aux voles doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

Les marges de recul par rapport aux limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat et de services, doivent comporter des arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 25 m².

Secteur 1AUEb

Pour tous projets sur la zone, une surface minimum de 30% devra être végétalisée et paysagée et perméable aux eaux.

Elles comporteront un arbre de haute ou moyenne tige pour 200 m² de terrain.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les marges de reculs entre les bâtiments et les axes de l'A26 et de la RD937 devront être plantées à raison d'un arbuste pour 20m² de surface.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

Zone 2AU

PREAMBULE

La zone 2AU correspond aux espaces naturels, dont les équipements publics périphériques (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

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

Plans de préventions des risques

La commune de Mazingarbe est concernée par des risques d'inondations et technologiques. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRN), et un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent PLU. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Protection de captage

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de Noyelles-les-Vermelles alimentant en partie la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. (cf. art.6) dispositions générales du règlement).

ARTICLE 2AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

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

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général liées aux réseaux.

Sont réglementés dans le périmètre de protection éloignée du captage :

La réglementation générale devra être appliquée avec une particulière vigilance vis-à-vis des Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètres de protection rapprochée.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEaux PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et installations peuvent s’implanter en limite de voie ou en recul d’un mètre minimum par rapport à la limite de voie.

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

Les constructions et installations peuvent s’implanter en limite séparative ou en recul d’un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE 4 – ZONE AGRICOLE

Zone A

PREAMBULE

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

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

Division en propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Plans de préventions des risques

La commune de Mazingarbe est concernée par des risques d'inondations et technologiques. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRN), et un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent PLU. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Protection de captage

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de Noyelles-les-Vermelles alimentant en partie la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. (cf. art.6) dispositions générales du règlement).

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943 (cf. art.7) dispositions générales du règlement).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Sont interdites dans le périmètre de protection rapprochée du captage :

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

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

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création et l'extension des bâtiments ou installations à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'habitation, liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate du corps de ferme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Sont réglementés dans le périmètre de protection rapprochée du captage :

- le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter au point le plus éloigné vis-à-vis du captage),
- la modification des voies de communications existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate,
- pour les infrastructures existantes (habitations, locaux industriels, équipements collectifs), sont autorisées les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse, parking) ; le changement d'usage de ces infrastructures devra rester compatible avec l'enjeu de la protection de la ressource.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

Sont réglementés dans le périmètre de protection éloignée du captage :

La réglementation générale devra être appliquée avec une particulière vigilance vis-à-vis des Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètres de protection rapprochée.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées existantes ou à créer

1) Caractéristiques des voies existantes

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2) Caractéristiques des voies nouvelles

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en 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 desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées au réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur 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.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de l'A26 et de la RD943.

- en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A26
- en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

En outre les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques;
- 10 mètres du domaine public ferroviaire ;
- 6 mètres du cours d'eau Le Surgeon.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En cas d'implantation autorisée en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Matériaux

Sont interdits

- L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) sur les parements extérieurs des constructions.
- les bardages et les couvertures en fibrociment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres ou de haie bocagère.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

TITRE 5 – ZONE NATURELLE

Zone N

PREAMBULE

La zone N, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs, 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.

Cette zone comprend :

- le secteur Ns constitué de fonds de jardins, d'espaces naturels et agricoles, et de friches paysagées (sur terriils).
- le secteur Nh constitué d'habitations isolées.
- le secteur Nr qui correspond à une zone inconstructible (sapes / cavités souterraines).
- le secteur Nl qui correspond à un sous-secteur susceptible d'accueillir des activités de loisirs et sportives.

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

Plans de préventions des risques

La commune de Mazingarbe est concernée par des risques d'inondations et technologiques. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRN), et un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sont en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent PLU. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Risques liés aux mouvements de terrains

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Protection de captage

Le territoire communal est concerné par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de Noyelles-les-Vermelles alimentant en partie la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. (cf. art.6) dispositions générales du règlement).

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943 (cf. art.7) dispositions générales du règlement).

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

Dans la zone N, dans le secteur Ns et Nh sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

Secteur Nr

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Secteur Ni

Toute construction est interdite.

Toute installation, structure légère ou aménagement de nature à imperméabiliser le sol, à modifier ou à endommager le paysage et l'environnement des terroirs est interdit.

Par ailleurs, les terres agricoles identifiées aux pieds des terroirs 58 et 58a sont strictement inconstructibles.

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

Rappel : Les règlements des PPRN et PPRT (cf Servitudes) prévalent aux dispositions réglementaires du présent article. Les secteurs à risques sont localisés sur les plans de zonage complémentaires dédiés aux PPRN et PPRT.

1) Règles générales à toute la zone N

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations de faible emprise (20 m² maximum) liées à la mise en valeur des terroirs et des espaces de loisirs.

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone.

Sont réglementés dans le périmètre de protection éloignée du captage :

La réglementation générale devra être appliquée avec une particulière vigilance vis-à-vis des Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètres de protection rapprochée.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application du code de bonnes pratiques agricoles.

Réglementation dans les Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2) Règles spécifiques par secteurs

Secteur Ns

Sont autorisées les constructions de faible emprise (20 m² maximum) de type abris de jardins.

Secteur Nh

Sont autorisées les transformations, modifications, l'extension limitée des bâtiments existants.

Secteur Ni

Sont autorisés, sous réserve d'une compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et du respect des espaces naturels et des paysages :

- Les aménagements paysagers, à caractère sportif ou de loisirs à la condition :
 - Qu'ils s'intègrent dans un plan d'ensemble soumis à l'accord de la Collectivité locale (y compris les exhaussements et les affouillements).
 - Qu'ils répondent à un enjeu de valorisation touristique, environnemental ou de loisirs du terroir.
- Les aménagements, parkings, structures légères et démontables et installations de caractère touristique et de loisirs ou strictement liés au bon fonctionnement de ces activités si et seulement si elles ne sont pas de nature à imperméabiliser le sol, à modifier ou à endommager le paysage et l'environnement des terroirs.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées existantes ou à créer

Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

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

1) Alimentation en 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 desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Constructions et installations raccordées au réseau d'assainissement collectif

Se référer au Règlement du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens – Liévin (voir en annexe sanitaire).

Constructions et installations non raccordées au réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur 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.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations en nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD943.

- en dehors des espaces urbanisés le long de cet axe, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD943.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

En dehors de la RD943, les constructions ou installations peuvent être implantées à la limite de voie ou en recul de 1 m minimum par rapport à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer et des emprises publiques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de constructions annexes de faible volume : ne dépassant pas 3,20 m de haut et 20 m².

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteur Ns

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10 %

Secteur Nh

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 %

Secteur Ni

Toutes les installations ou structures légères et tous les aménagements susceptibles d'imperméabiliser les sols sont interdits.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteur Ns

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres.

Secteur Nh

La hauteur maximale des constructions est limitée à R + 3 dont combles aménageables ou non.

Secteur Ni

Toutes les installations ou structures légères et tous les aménagements qui, par leurs hauteurs, sont susceptibles de modifier ou d'endommager le paysage, l'environnement et le bon fonctionnement de l'écosystème des terrils sont interdits.

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

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

Les clôtures ne doivent pas dépasser **2 mètres** de hauteur. Cette disposition ne s'applique pas pour les pilastres, portails et poteaux.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

Exclusivement sur les terrils 58 et 58a, les essences sélectionnées devront être adaptées aux caractéristiques de chaque terriil et respecter la biodiversité existante.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

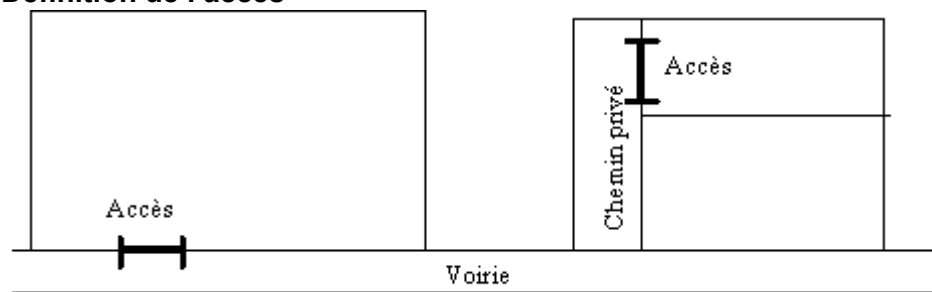
Non règlementé

ANNEXES

Lexique

Accès

Définition de l'accès



L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures et terrasses d'immeuble (généralement 1,20 m de hauteur).

Camping

La pratique du camping dans une commune est réglementée par l'article R111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (Article R111-37 du Code de l'urbanisme).

Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, la construction projetée doit :

- Respecter les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation (article R.431-18 du Code de l'Urbanisme).
- Ou mettre en oeuvre l'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation.

Construction à destination d'artisanat

L'activité d'artisanat est définie par la loi n°96 603 du 5 Juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants. Les différentes activités figurent sur la liste annexée au décret n°96-247 du 2 avril 1998.

Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

Construction à destination de Service public ou d'intérêt collectif

Elles sont à destination de Transport, Enseignement / Recherche, Action sociale, Ouvrage spécial, Santé et Culture / Loisir.

Construction à destination d'habitation

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du Code de la construction et de l'habitation les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5 du même Code.

Emprise au sol

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les éléments architecturaux ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons. En sont exclus les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 centimètres au-dessus du sol naturel.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques. Il en est ainsi par exemple : des voies ferrées, des cours d'eau domaniaux, des canaux etc...).

Espace libre

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

Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension d'un bâtiment

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Article R111-31 du Code de l'Urbanisme).

Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation est mesurée en son point le plus haut, à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire ou d'aménager, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet. Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en

compte (acrotère, cheminée etc...). Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m.

Installations classées

Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur des installations classées. Ce décret soumet les installations à autorisation ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Recul

Le recul est la distance séparant le projet de construction des limites de voies (publiques ou privées), et des emprises publiques. Le recul peut être calculé par rapport à l'axe d'une voie. La limite de voie inclut soit l'alignement (quand il existe au plan de servitudes), soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. La règle de recul se calcul à partir du point de la construction le plus proche de ou des limites prises en compte, et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel et éléments de constructions ou d'installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, acrotère, balcons...).

Résidences mobiles de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (Article R111-33 du Code de l'Urbanisme). Pour l'application de l'article R. 111-33, sont regardés comme résidences mobiles de loisirs les véhicules répondant à la norme NF "S 56 410 résidences mobiles : Définition et modalités d'installation".

Retrait

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel.

Stationnement (modalités de calcul des places)

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction. Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans les conditions prévues audit article, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.