

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond principalement au centre ancien.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur UAr correspond à une zone comprenant des risques liés aux ruissellements d'eau pluviale ou aux remontées de nappes.

Le secteur UAh est destiné aux équipements sportifs et à une aire d'accueil de camping-cars.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les campings et caravanings,
- le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les établissements à usage d'activité industrielle,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création d'exploitation agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,

Dans le secteur UAr :

- Les caves et sous-sols.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
 - les piscines dans la mesure où l'on retrouve une construction à usage principal d'habitation sur la même unité foncière,
 - les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangerie, laveries, postes de peinture et dépôts
- Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablain-Saint-Nazaire-Règlement

- d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations de service ou chaufferies collectives,
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - b) que les installations, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants,
 - c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

Dans le secteur UAr :

- Les constructions seront soumises à des prescriptions techniques évitant les risques d'inondation. Un rehaussement minimum de 25 cm depuis le niveau de la route s'impose pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.
- Toute construction ne devra pas perturber l'écoulement naturel des eaux.

Dans le secteur UAh :

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations ou aménagements liés aux équipements sportifs.
- Les aires d'accueil de camping-cars,
- Les exhaussements et affouillements liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

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

1°/Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, de la protection civile, aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

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

L'autorisation peut être subordonnée :

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

2°/ Voirie

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

Ces voies doivent :

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

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6,5 mètres trottoir compris. En plus, pour les opérations d'aménagement créant plus de 10 logements, la plate-forme doit avoir une largeur minimum de 8 mètres.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

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

A. Eau potable :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.
- 2) Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin joint aux Annexes du PLU.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablain-Saint-Nazaire-Règlement

B. Assainissement :

1) Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin joint aux Annexes du PLU.
- b) En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.
- c) Le raccordement des établissements desservant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

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

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

2) Eaux pluviales :

- a) Le traitement des eaux pluviales seront préférentiellement traitées à la parcelle. En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin, joint aux Annexes du PLU, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examinée. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.
- b) En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter les eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
 - Pour les opérations d'aménagements (construction, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé ;
 - Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de bon état de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- c) Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à destination autre que l'habitation.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Tout ou partie des façades avant des constructions principales doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie définie à l'article UA3.

Toutefois, lorsque le projet intéresse une parcelle ayant au moins 10 m de front à rue, le bâtiment peut être implanté en retrait de l'emprise de la voie. Dans ce cas, tout ou partie des façades avants de la construction principale sera implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 m de la limite d'emprise de la voie définie à l'article UA3.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablain-Saint-Nazaire-Règlement

celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum de la crête des berges des cours d'eau.

En bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de deux mètres minimum à compter de l'axe de ce chemin.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.

II - Implantation avec marges d'isolement.

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UA 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 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible volume et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 80 % de la propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour :

- les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, agricole, artisanale ou de bureaux.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser un étage avec un seul niveau dans la hauteur des combles (R+1+C).

Toutefois, lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions présente une hauteur sensiblement uniforme, pourra être imposée au demandeur une hauteur similaire.

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

DISPOSITIONS GENERALES.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ablain-Saint-Nazaire-Règlement

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre ou brique creuse.
- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent, dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Façades

Couleurs

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,

Toitures

Formes

Les toitures des bâtiments principaux doivent comporter minimum deux pentes comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (inférieur à 30°), pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine ou pour les extensions, sous réserve qu'elles ne couvrent que 50 % maximum de la construction (principale).

Les matériaux de type tôles sont interdits.

Clôtures :

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

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètre, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

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

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale, dont 1 mètre pour la partie pleine.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé. Il devra être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale.

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

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

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

Dans tous les cas, il est recommandé que les équipements de récupération des eaux de pluie et les pompes à chaleur:

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur (cf. prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle situées sur un terrain qui possède une largeur d'au moins 14 mètres en front à rue, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences végétales locales sont recommandées.

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

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 5 % du terrain doivent être traités en espace de détente et de loisirs planté et aménagé en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

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

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

**ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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