

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

VOCATION PRINCIPALE

La zone UM correspond aux cités minières identifiées sous les noms « cité Tabernaux, cité des Sports, cité du Calvaire, cité de la Gare, cité du Pont, cité n°7 de Lens, cité du Château ». Elles sont considérées comme des éléments du patrimoine historique de Wingles qu'il est nécessaire de préserver et de valoriser.

Les cités minières « *du Pont* », « *de la Gare* » et « *des Sports* » bénéficient d'une inscription sur la liste du patrimoine mondiale de l'UNESCO, elles sont considérées comme des « éléments de patrimoine bâti à protéger » au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer à tout ou partie de ces cités minières identifiées au titre du L.151-19 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R421-17-d et R421-23-h du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces cités minières identifiées au titre du L.151-19 doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R421-28-e du code de l'Urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti à protéger ».

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comporte un secteur UMi : il concerne les terrains où la nappe phréatique est variable et limite les possibilités de construction en sous-sols.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, susceptibles d'apporter une gêne pour le voisinage.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs.
- Les hébergements légers de loisirs.
- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les abris de fortune et 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.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et être disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les établissements comportant des installations classées ou non pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.

Dans les secteurs UMi, les sous-sols et les caves sont autorisés dès lors qu'une solution technique garantit l'étanchéité de la construction.

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés :

- Les travaux visant à changer la destination du bâtiment principal ainsi que les travaux de gestion, de rénovation et de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger sous réserve qu'ils respectent la qualité architecturale des bâtiments existants ;
- Les travaux de transformation, extensions ou agrandissement des constructions principales existantes à conditions :
 - o Qu'elles soient en harmonie avec le bâtiment principal existant ;
 - o Qu'il n'y ait pas de création de logements supplémentaires.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1°/ Accès

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.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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.

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.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la COMMUNAUPÔLE, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule le règlement d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

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

- les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Cette valeur est ramenée à 2l/s/ha pour les opérations soumises à la « loi sur l'eau » (plus de 20 hectares de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée) de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

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

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés dès lors que les réseaux le sont.

En cas d'opération d'aménagement, les branchements et réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre minimum depuis cette limite.

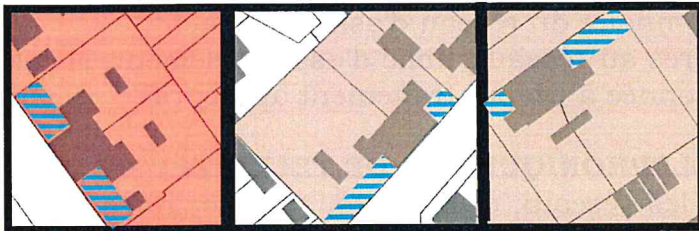
Les constructions publiques ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise des voies, soit en retrait minimum de 3 mètres depuis ces mêmes limites.

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

Les nouvelles constructions principales devront respecter l'alignement des deux constructions principales voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Autrement dit, le rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent doit être respecté.

Les annexes doivent s'implanter en respectant soit l'alignement des constructions principales existantes soit en retrait dudit alignement afin d'être peu visible du domaine public.

Cas particulier : Typologie présente dans : la cité de la Gare, la cité Tabernaux, la cité n°7 de Lens. Les annexes ne pourront pas s'implanter dans la zone hachurée.



Les extensions doivent être implantées à partir de l'alignement de la façade arrière sauf pour les extensions existantes qui pourront en cas de reconstruction s'implanter au même endroit.

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

Les nouvelles constructions (bâtiment principal) doivent respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle les types d'implantation des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

Les extensions et annexes doivent être éloignées d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative si :

- il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 2,5m mesurée au point le plus élevé et la surface de plancher de 15m² maximum.

Les extensions pourront s'implanter sur la limite séparative sur laquelle le bâtiment principal d'origine est déjà implanté.

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.

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

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

ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de nouvelles constructions (bâtiment principal) les hauteurs de celles-ci devront respecter la hauteur au faitage et à l'égout des deux constructions voisines d'origines minière les plus proches.

Les annexes ne pourront pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faitage. Les extensions auront une hauteur qui devra se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

En sus, pour les cités minières identifiées en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger :

En aucun cas, la hauteur au faitage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée. Toutefois, les extensions et les annexes ne sont pas soumises à ces règles.

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

• Dispositions générales

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.

Pour les nouvelles constructions, la réfection, la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux (comme par exemple les enduits légers, les plaques de béton gravillonné ou les clins de bois).

Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornement qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple) est interdite. Autrement dit, il est interdit de porter atteinte à l'aspect des façades d'origines.

• Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation

Façades

- Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.
- Sont interdits :
 - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse.
 - les matériaux factices ou d'imitation (fausses pierres, fausses briques, ...) et les matériaux dits précaires (tôle ondulée,...).
 - les teintes vives.

Couvertures

Les toitures des bâtiments principaux devront être de type tuile non vernissée dans les tons bruns ou rouges.

Les nouvelles toitures devront respecter le débord des toitures voisines.

Les toitures des annexes et extensions doivent s'harmoniser avec les toitures existantes.

Les toitures terrasse ou mono-pente sont autorisées pour les annexes et extensions sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la construction principale. L'emploi de matériaux précaires de type tôles sidérurgiques, plaque fibro-ciment, tôles plastiques, etc. ... sont interdits. Pour les annexes le bac acier est autorisé.

Clôtures

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions. Sont interdits :

- L'aspect parpaing ou béton brut (hormis le lisse béton).
- Les couleurs vives.

A l'avant des constructions (et à l'angle des rues), les clôtures présenteront une hauteur n'excédant pas 1 m 20 (hors pilasse) afin de maintenir la visibilité sur jardins depuis l'espace public. La hauteur des pilasses est limitée à 1 m 40.

Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,50m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.

Elles seront de type lisse béton, grille, grillage et pourront être doublées d'une haie végétale (pas plus haut de 0,80m).

En limite séparative, les clôtures présenteront une hauteur n'excédant pas 2m.

Elles seront de type haie végétale, lisse béton, grille, grillage ou autre dispositif de claire-voie.

Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,80m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

Annexes et extensions

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre.

L'utilisation du bois est autorisée sauf pour les cités minières identifiées par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En sus, pour les cités minières identifiées en tant qu'éléments de patrimoine bâti à protéger :

L'article L.111-16 du code de l'Urbanisme (qui énonce qu'aucun document ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre) n'est pas applicable sur les éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Dans le cas de rénovation, il est exigé de conserver les ouvertures suivant les proportions, les formes et les dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façade ; des variations de formes ou de dimensions pourront être autorisées sur les parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Dans les secteurs protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la démolition des clôtures existantes est automatiquement soumise à déclaration de travaux.

ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux 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, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement hors garage.

Pour les travaux ayant pour effet de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ou d'augmenter le nombre de logements par transformation d'un bâtiment à usage d'habitation existant, il doit être créé une place de stationnement par logement supplémentaire ou par logement créé.

En sus, pour les opérations d'aménagement, à usage principal d'habitation individuelle ou collective, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces ou de bureaux,
sur chaque parcelle, 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 UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager, d'agrément ou en places de stationnement. Il est interdit d'utiliser un revêtement imperméabilisant sur la parcelle en dehors de la surface représentée par la construction.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé, les cuves à mazout 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 essences végétales locales sont recommandées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

