TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 3

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 3

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL 3

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 4

IV. ADAPTATIONS MINEURES 7

V. RAPPELS ET OBLIGATIONS 7

VI. DEFINITIONS 8

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 12

VOCATION PRINCIPALE 12

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 12

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 13

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 22

VOCATION PRINCIPALE 22

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 22

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 23

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 34

VOCATION PRINCIPALE 34

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 34

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 35

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI 42

VOCATION PRINCIPALE 42

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 42

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 43

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 51

VOCATION PRINCIPALE 51

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 51

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 52

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 58

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH 58

VOCATION PRINCIPALE 58

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 58

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 59

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUO 67

VOCATION PRINCIPALE 67

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 67

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 68

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 71

VOCATION PRINCIPALE 71

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 71

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 72

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL 81

VOCATION PRINCIPALE 81

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 81

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 82

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS 89

VOCATION PRINCIPALE 89

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 89

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 90

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUO 98

VOCATION PRINCIPALE 98

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 98

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 98

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 101

VOCATION PRINCIPALE 101

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 101

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 101

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 104

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 104

VOCATION PRINCIPALE 104

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 104

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 105

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) 112

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 112

VOCATION PRINCIPALE 112

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 112

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 113

ANNEXE 119

LISTE DES ESSENCES LOCALES 119

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Loos en Gohelle.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - <u>Les zones urbaines (zones U).</u> Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone UC** : zone centrale de la commune affectée aux habitations, aux commerces et aux services ;
- **La zone UD :** zones de densité plus faible qui correspond à la périphérie du centre ancien et aux quartiers excentrés ;
  - **Le secteur UDa :** secteur où l'assainissement autonome est obligatoire ;
  - **Le secteur UDb :** secteur des places Lorraine et Mirabeau ;
  - **Le secteur UDv :** secteur d'accueil des gens du voyage ;
  - **Le secteur UDm :** secteur mixte habitat et économique ;
- **la zone UE :** zone de développement économique correspondant au site du 11/19 ;
- **la zone UI :** zone d'activités commerciales, industrielles et artisanales ;
  - **Le secteur UIa :** secteur où l'assainissement autonome est obligatoire ;
  - **Le secteur UIh** : Secteur dans lequel sont autorisés les immeubles d'habitation ;
- **la zone UL :** Zone d'équipements publics ;

2 - <u>Les zones à urbaniser (zone AU) :</u> Les zones à urbaniser sont dites « *zones AU* ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son

ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **La zone 1AUh :** zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- **La zone 1AUo :** zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat du quartier ouest ;
- **La zone 1AUe :** zone d'urbanisation future à vocation économique ;
- **La zone 1AUl :** zone d'urbanisation future à vocation équipements **;**
- **La zone 2AUe :** zone d'urbanisation à long terme à vocation économique (ouverture soumises à une modification du PLU) ;
- **La zone 2AUo :** zone d'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat du quartier ouest (ouverture soumises à une modification du PLU).

3 - <u>Les zones agricoles (zone A) :</u> Les zones agricoles sont dites « *zones A* ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

- **la zone A : zone agricole ;**
  - **Le secteur Ap :** Secteur où les constructions sont fortement encadrées pour des raisons paysagères ;
  - **le secteur Am :** Secteur des cimetières (Communal et militaires).

4 - <u>Les zones naturelles et forestières (zone N) :</u> Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :

- **la zone N : zone naturelle et forestière ;**
  - **le secteur Nc :** Secteur d'exploitation de carrière ;
  - **le secteur Nl :** Secteur naturel d'équipements publics ;
  - **le secteur Nm :** Secteur des cimetières (Communal et militaires).

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de**s** transferts de coefficients d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être

autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés.

5) Organisation des chapitres

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

6) Servitudes d'urbanisme

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement),
- des éléments du patrimoine paysager, culturel, historique ou écologique à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (cf. articles 2 et 11 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un 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.

V. RAPPELS ET OBLIGATIONS

- Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'A21 et de la ligne de chemin de fer Paris-Dunkerque, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plate forme des RD947 et RD 943, de 100 ou de 30 mètres de la plate-forme de la RD 165 selon les sections, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux règlements en vigueur.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 4 septembre 2007.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'obligation d'obtenir une autorisation.

- La commune de Loos en Gohelle peut être traversée par des sapes de guerres. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.

- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal.

- Affaissements miniers :

La commune peut contenir des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

- Monument historique :

La commune est partiellement comprise dans les périmètres de 500 mètres de protection des monuments historiques. Toute démolition y est soumise à permis de démolir.

VI. DEFINITIONS

⇨ ALIGNEMENT : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

⇨ BÂTIMENTS ANNEXES : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...

⇨ CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

⇨ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

⇨ EMPRISE AU SOL : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².

⇨ EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

⇨ EXTENSION : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

⇨ FAÇADE DE CONSTRUCTION : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

⇨ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.
Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

⇨ LIMITES SÉPARATIVES :
- Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- Limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

⇨ PIECE DE VIE : Les pièces de vie s'entendent des chambres, du séjour, du salon, de la cuisine, de la salle à manger et de toute autre pièce principale dès lors qu'elles sont affectées effectivement à l'usage d'habitation, que cet usage présente un caractère habituel et que leur surface est égale ou supérieure à 9 m2

⇨ RETRAIT : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleils, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher et dont le

dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

⇨ UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

⇨ ESPACE COMMUN : un espace commun est un lieu de vie mutualisé entre les habitants d'une même opération de construction, d'un même quartier. Ils peuvent être bâtis ou non bâti :

Espaces communs envisageables à l'intérieur des espaces bâtis :
- Salle commune
- Chambre d'hôte
- Buanderie (local pour les machines à laver le linge)
- Atelier de bricolage
- Pièce thématique (laboratoire photo, peinture, sculpture, etc.)
- Places de stationnement mutualisées pour l'auto partage

Espaces communs envisageables dans les espaces non bâtis :
- Jardin
- Potager
- Séchoir à linge
- Aire de jeux
- Zones intégrant du mobilier collectif (table et chaises, barbecue, caisse de rangement des jouets,…)
- Places de stationnement mutualisées pour l'auto partage

⇨ SURFACE DE PLANCHER : La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.

⇨ VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés,... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leurs est applicable.