

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court ou moyen terme destinée à l'accueil d'activités économiques : industrie et entrepôt.

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone comprend un sous-secteur :

- 1AUEa : qui correspond à un secteur d'urbanisation à court terme pouvant accueillir des activités économiques excentré du tissu urbain de la commune.

### **Rappel**

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

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

#### **ARTICLE 1AUE1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AUE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1) Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité de recyclage existante sur la zone et qu'ils soient masqués.
- 2) La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- 3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- 4) Les équipements de jeux et de sports sous réserve qu'ils soient destinés au personnel des entreprises implantées dans la zone.
- 5) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.
- 6) Les extensions des bâtiments existants sur la zone.

#### **En sus, pour le sous-secteur 1AUEa :**

Les constructions, installations, extensions et annexes à usage d'activité économique.

## **ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **A. Accès**

#### 1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

#### 2) Configuration

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

c) les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

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

### **B. Voirie**

1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée,
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

2) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

## **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **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.

### **B. Assainissement**

#### **1) Eaux usées domestiques :**

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 en vigueur (version 2016 jointe 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 traitées des dispositifs de traitement autonome 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.

#### **2) Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles) :**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires 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.

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément à la réglementation en vigueur et compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et conformément au règlement d'assainissement.

#### **3) Eaux pluviales :**

a) Le traitement des eaux pluviales se fera préférentiellement à la parcelle par le biais de techniques alternatives horizontales telle que la tranchée d'infiltration. En application du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur, 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 ou d'insuffisance de capacité d'infiltration du sous-sol, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé suivant les prescriptions définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin en vigueur.

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

### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion**

- 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 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

Pour les constructions situées à l'angle des voies, les règles d'implantation s'établissent depuis la voie bordant la façade principale.

- 1) Application de l'article L. 111-6 du code de l'Urbanisme :

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

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

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

- a) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 30 mètres.
- b) L'implantation des postes de gardien avec ou sans logement et l'implantation des constructions à usage de bureaux peuvent se faire à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 mètres minimum.
- c) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz et les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> seront implantés à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou avec un recul par rapport à ces voies qui sera d'un mètre minimum.

**Pour le sous-secteur 1AUEa :**

Les constructions, installations, extensions et annexes devront s'implanter avec un recul d'au moins 55 mètres par rapport à l'axe de la Route Nationale 47.

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

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

**A. Implantation sur limites séparatives**

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée.

**B. Implantation avec marge d'isolement**

- 1) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- 2) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.
- 3) Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.
- 4) Aucune aire de service destinée notamment au stockage et au stationnement ne peut être construite à moins de 3 mètres des limites séparatives.

**C. Implantation avec marge d'isolement par rapport aux zones à vocation d'habitat actuelle ou future**

Pour les constructions, installations ou dépôts, un recul minimum de 10 mètres doit être observé depuis la limite séparative si celle-ci est une limite de zone à vocation d'habitat.

**Pour le sous-secteur 1AUEa :**

L'implantation des bâtiments ou des installations devra s'effectuer avec une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la ou les limites séparatives.

**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 doit être au minimum de 5 mètres.

**ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction et installation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 16 mètres au faitage.

**Pour le sous-secteur 1AUEa :**

La hauteur des constructions et installations mesurées à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 16 mètres au faitage dans la bande des 55 à 75 mètres par rapport à l'axe de la route nationale 47.

La hauteur des constructions et installations mesurées à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 27 mètres au faitage à partir de 75 mètres de l'axe de la route nationale 47.

## **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1) 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.

2) Les annexes ou dépendances doivent être traitées en harmonie avec le bâtiment principal.

### **A) Matériaux**

1) Pour une même construction, on ne doit utiliser qu'un petit nombre de matériaux.

2) Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Les murs qui ne seraient pas construits avec les matériaux de façade doivent avoir un aspect harmonisé avec ces derniers.

### **B) Clôtures**

1) L'édification de clôture est obligatoire.

2) Leur hauteur maximum est de trois mètres.

3) Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des 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.

4) Sur les limites séparatives latérales et de fonds de parcelle des lots, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par une haie végétale,
- Soit par un grillage ou un barreaudage (grille à barreau) doublé d'une haie végétale,

5) Les portails doivent être de forme simple et s'harmonier avec les clôtures.

### **C) Façades**

Les façades principales des bâtiments doivent être implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale, en harmonie avec l'alignement des façades des constructions avoisinantes.

#### **D) Remblais**

Le plancher du rez de chaussée des constructions doit être obligatoirement implanté à une hauteur qui ne peut être supérieure à 0,5 m au-dessus du niveau de la voie ouverte à la circulation générale bordant le lot. Cette disposition n'est pas applicable aux quais de déchargement.

#### **En sus pour le secteur 1AUEa :**

Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles - marrons, beige, gris, noir, vert, rouge-brique - leur usage est libre.

Les couleurs vives ainsi que le blanc sont proscrits pour le traitement des façades. Elles sont autorisées pour des éléments ponctuels tels que les menuiseries, enseignes, cages d'escalier extérieures, éléments de décoration,...

Extension : Toute extension d'un bâtiment déjà existant et déjà implanté devra se faire dans le respect de la volumétrie et des trames constructives du bâtiment initial. Toute extension d'un bâtiment déjà implanté doit se faire dans le respect des matériaux de la construction initiale.

#### **ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.
- 2) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.
- 3) 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.

#### **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1) 10 % au moins de la surface de l'unité foncière doit rester perméable
- 2) Les terrains situés à l'intérieur des marges de reculement définies par application de l'article 6 et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être traités en espaces verts sur la totalité de leur linéaire sur voie à l'exception des accès, soit plantation de la marge de reculement, soit par clôtures végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.
- 3) Il est obligatoire de planter un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de stationnement découverte. Les plantations devront être uniformément réparties.
- 4) Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

- 5) Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel.
- 6) Les essences régionales à feuillage persistant sont imposées.

**En sus pour le secteur 1AUEa :**

La marge de recul de 55 mètres depuis l'axe central de la RN47 devra être plantée au moyen d'une bande paysagère composée d'arbustes, de bosquets, d'espaces enherbés et d'arbres sur une largeur minimum de 8 mètres depuis la limite de zone. Le reste de la zone de recul pourra être investie par des espaces de stationnement perméables et paysagers.

**ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

**ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

