

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE

Il s'agit de la zone urbanisée à vocation économique destinée à recevoir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

RAPPELS

Risques

La commune est concernée par le risque d'inondations par remontée de nappes phréatique (sensibilité faible à très fort) et par ruissellements (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle) et débordement. Des prescriptions supplémentaires peuvent être imposées au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme.

La commune n'est que peu concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à moyen sur l'ensemble du territoire).

Elle est concernée par des aléas miniers matérialisés au plan de zonage sous la forme d'une trame spécifique au titre de l'article R 123-11 b du CU: affaissements et effondrements minier, dynamitière, terril non arasé, avaleresse, de niveau faible, engendrant des règles spécifiques.

Eleu-dit-Leauwette est concernée par la présence de cavités.

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines (localisés ou non), il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures instructives qui seront à prendre en compte.

Eleu-dit-Leauwette est localisée en zone de sismicité de niveau 2.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

La commune est concernée par 2 sites et sols pollués basias, l'exposition au plomb et le risque de transport de matières dangereuses.

Servitudes et obligations diverses

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 UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les terrains de camping et caravaning, et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière.
- Les bâtiments agricoles.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, véhicules désaffectés, ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article U2.

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- Les nouvelles constructions, les extensions, les annexes, et le changement de destination des bâtiments, en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés.

Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activités, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve 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 établissements et services généraux.
- L'extension, la modification des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les annexes et les garages, destinés à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés

à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils respectent la législation en vigueur et qu'ils soient masqués par des plantations denses.

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- Les travaux d'entretien des constructions existantes.

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

Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 4 mètres à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;

- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes et d'un éclairage public correspondant aux exigences municipales (mobilier, implantation);
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les voiries doivent avoir une plateforme d'au moins 8 mètres.

Les parties de voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

En sus, pour les secteurs d'aléas miniers identifiés au titre de l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme, et en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers :

- les secteurs doivent impérativement rester accessibles depuis la voie publique.

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

1°/ 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 raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

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.

2°/ Eaux usées domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, toilette, etc.) et les eaux vannes (urines et matière fécales).

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.

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.

3°/ Eaux industrielles

Sont classés dans les eaux industrielles, tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Cela inclut les rejets agroalimentaires à fortes teneurs en graisses. Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre la communauté d'agglomération, le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public. Toutefois, les établissements industriels dont les eaux peuvent être assimilées aux eaux usées domestiques et dont le rejet ne dépasse pas annuellement 6000 m³ pourront être dispensés de conventions spéciales ou faire l'objet de conventions simplifiées.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

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.

4°/ Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles, etc.

Les eaux pluviales en ruisselant se chargent de pollution. Après de longs trajets dans les réseaux publics, leur rejet au milieu naturel nécessite un traitement préalable par la communauté d'agglomération et à ses frais.

Ainsi, les 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 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 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 destination autre que l'habitation.

5°/Electricité

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.

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de bâtiments ou équipements techniques nécessitant un accès direct, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des

besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

- Lorsqu'il s'agit d'installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 16 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

I. Implantation avec marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, en limites de zones à vocation principale naturelle.

Les dépôts, aires de stockage et installations diverses : doivent être implantés à 5 m au moins des limites séparatives.

II. Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 mètres.

Cette distance est portée à 10 m en limite de zone à vocation principale d'habitat et de services.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

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 16 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à un maximum de 60%.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

Pour apprécier les hauteurs absolues, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les reconstructions pourront être admises selon la hauteur initiale de la construction.

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

Dispositions générales

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs suivants sont permis :

- 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.

Dispositions particulières

Les façades arrière, latérales et les pignons de chaque bâtiment seront traités comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les couleurs vives sont interdites.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

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 2,5 mètres, hors pilastres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en

vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs. Il ne pourra être aménagé plus de 20 places pour 100 m² de surface de plancher par niveau.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les aires de stockage, dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces verts plantés.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts plantés et engazonnés dont la superficie ne devra pas être inférieure à 10 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.