DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone est réservée à l'implantation du nouvel Hôpital de Lens, accompagné d'équipements liés à la santé, de caractère médico-social ou ayant vocation dans le domaine de la formation, de la logistique hospitalière et recherche médicale.

Elle intègre les modifications et créations de voiries nécessaires à la desserte de la zone et la mise en place de tous les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement hospitalier.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

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

ARTICLE 1AUs 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Sont interdits :

1 - Les constructions à destination agricole, forestière, industrielle et artisanales,

2 - L'aménagement de terrains de camping caravaning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE 1AUs 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés :

1- Les établissements liés à la santé : établissement hospitalier, équipement médico-social (crèche), établissement de formation, de logistique et de recherche médicales, équipements connexes à l'activité de santé.

2- Les équipements et services propres à accompagner l'hébergement et les soins hospitaliers et compatibles avec le caractère de la zone, directement nécessaires et liés au fonctionnement des équipements de santé.

3- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des utilisations autorisées, y compris l'hélistation ou hélisurface.

4- Les installations classées à condition que l'activité soit nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

5- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vue, ensoleillement, etc.),

6 - Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des activités de santé présentes sur la zone.

7 - Les aires de stationnement et de services

8 – Les routes et voies et réseaux publics nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement de la zone.

9 - Les abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues ainsi que les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant moins de trois mois.

10 - Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager, ou à des dispositions anti-bruit, notamment vis-à-vis de l'autoroute A21.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUs 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, conformément à l'article R 151-47 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Leur accès doit se faire par la voie d'accès à l'hôpital. L'accès direct sur la bretelle de sortie de l'autoroute ou sur le giratoire est interdit.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 6 m pour une circulation en double sens, 3,5m pour une circulation en sens unique. Cette largeur minimale est réduite à 5m et 3m pour les voiries internes et les parkings.

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 1AUs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, câblage informatique, etc.) doivent être souterrains.

Desserte par le réseau électrique :

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.

Desserte en eau

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître l'utilisation.

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle ou sur la zone, afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielles de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Les parkings doivent entrer pleinement dans la composition générale du projet notamment par les fonctions supplémentaires de récupération/infiltration des eaux de pluie.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par les canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les opérations groupées, et les services publics pourront traiter leurs eaux usées grâce à une station autonome et les évacuer conformément aux exigences des textes réglementaires.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

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 qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AUs 5 : CARACTERISTIOUES DES TERRAINS.

Néant.

ARTICLE 1AUs 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Conformément aux articles L 111.6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 21.

Toutefois, conformément au Code de l'urbanisme, il est dérogé à cette règle dans le cadre de la demande de dérogation annexée au présent document, dite Loi Barnier – Amendement Dupont. Ce recul est réduit à 50m minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A21.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres de la limite d'emprise publique.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE 1AUs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Implantations sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des lots (latérales et fond de terrain) à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 4 m.

Dispositions générales

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, de l'existence de perspectives sur les terrils jumeaux, ainsi que des aménagements et des constructions existantes dans le voisinage.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points H = 2 L, sans être inférieure à 5m.

En bordure de zone, cette distance minimum est portée à 10 m s'il s'agit d'une zone urbaine d'habitat existante ou future.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments peuvent être contigus.

S'ils ne sont pas contigus, il doit toujours être ménagé 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 4 mètres.

ARTICLE 1AUs 9 : EMPRISE AU SOL.

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13.

ARTICLE 1AUs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et notamment locaux techniques d'ascenseurs.

2 - La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

- 30m par rapport au sol naturel pour le bâtiment de l'hôpital,

- 25m par rapport au sol naturel pour les autres bâtiments.

3 - Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas règlementé pour les installations techniques visées à l'article 2. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUs 11: ASPECT EXTERIEUR.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée 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.

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les façades visibles depuis l'autoroute A 21, la RD 947 et les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

L'ensemble des constructions doit présenter une harmonie pour donner une cohérence à l'ensemble.

Les façades situées à l'intérieur des 100m par rapport à l'axe de l'autoroute, devront être réalisées avec soin, en harmonie avec le bâtiment principal de l'hôpital,

Dispositions particulières

Les annexes

Les annexes doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les postes électriques seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrer dans l'environnement par des plantations.

Les aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme.

Les aires de stockage de matières premières devront faire l'objet d'un aménagement permettant de les isoler visuellement des espaces publics.

Les citernes à gaz ou à fuel : elles seront obligatoirement enterrées.

Les matériaux

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

Les toitures

Tous les types de toitures seront admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses doivent apparaître sur la demande de l'autorisation d'urbanisme et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

Les couleurs

Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment et des spécificités des activités.

ARTICLE 1AUs 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurées en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Pour l'hôpital, le dimensionnement des aires de stationnement comprenant les stationnements patients, personnel, et visiteurs doit être compris entre 2000 et 2200 places.

Les emplacements vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques doivent répondre en nombre à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AUs 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Obligation de planter

Des espaces libres à dominante végétale et d'intérêt paysager doivent occuper une surface minimale de 10% de l'unité foncière. Ces espaces peuvent être composés :

- D'espaces en pleine terre plantés d'arbres ou d'arbustes intégrant les surfaces minérales dédiées aux piétons et cycles (cheminements, aires de jeux, de détente ou de repos…).

- De toitures-terrasses et de dalles couvertures à condition que leur surface soit recouverte d'un tapis végétal.

Ces plantations devront constituer une trame végétale en cohérence avec les parcelles voisines, de façon à définir des corridors écologiques sur l'ensemble de la zone.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts, notamment la marge de recul entre les bâtiments et l'autoroute A21.

Les aires de stationnement découvertes doivent être, perméables pour au moins 65% des surfaces, et paysagées.

Les parkings doivent entrer pleinement dans la composition générale du projet par les fonctions supplémentaires de récupération d'eau de pluie et de création de continuités écologiques (plantations).

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au PLU.

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les installations techniques. Les dispositions de l'article 13 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUs 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et leurs extensions doivent, par leur conception et leur fonctionnement limiter les dépenses énergétiques, et tendre vers des bâtiments à énergie positive. Elles doivent, à minima, respecter les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUs 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

Les bâtiments seront desservis par un réseau internet d'au moins 20 mégabits par seconde.