

## ETUDE DE COMPATIBILITE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les anciens Plan d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le PLU fixe à la fois les règles d'utilisation et d'occupation des sols, et comprend un projet global d'urbanisme et d'aménagement.

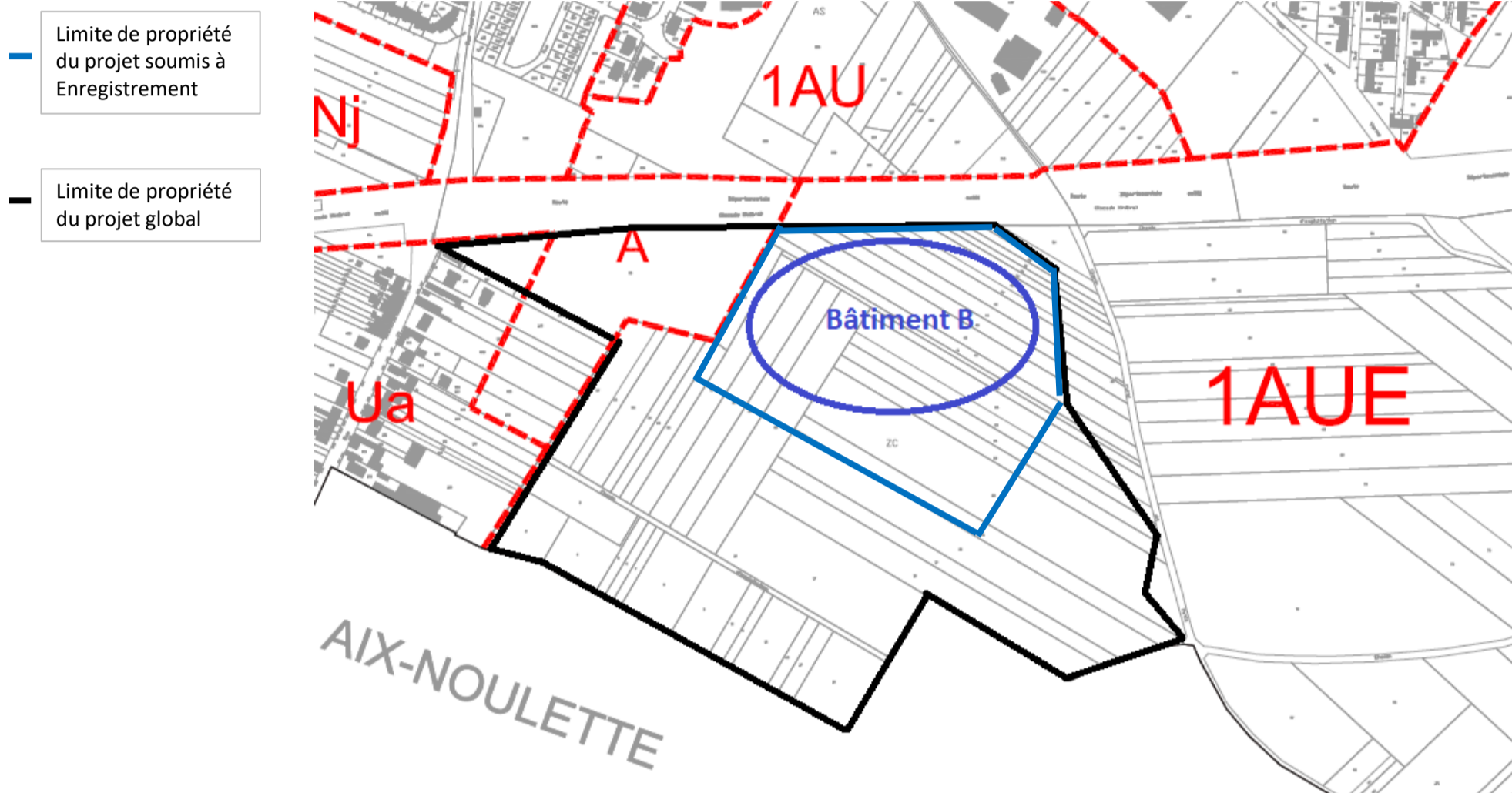
Conformément aux dispositions législatives concernant l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le PLU de Bully-les-Mines se présente sous une forme "Grenellisée".

La commune de Bully-les-Mines est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols. La dernière révision du POS a été approuvée le 20 novembre 1990. Le PLU de la commune a été approuvé le 19 novembre 2015.

**Le projet de plateforme VIRTUO de Bully-Les-Mines est compatible avec le PLU de la commune.**

Comme le montre la figure suivante, la future installation logistique est localisée en zone 1AUE. Cette zone correspond à :

- zone 1AUE : il s'agit d'une zone peu ou non équipée ouverte à l'urbanisation, à vocation économique.



On trouvera ci-après les dispositions du règlement de cette zone.

### Dispositions du PLU

### Dispositions prises par VIRTUO

#### ZONE 1AUE : ZONE PEU OU NON EQUIPEE, OUVERTE A L'URBANISATION

##### Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

##### Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- la création ou l'extension des constructions à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement (bureaux, entrepôt, commerce, services, activités hôtelière) est autorisée dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone;
- 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 ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public ;
- 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 lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par et peu visibles des voies publiques

##### Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès : l'accès doit présenter une largeur d'au moins 4m.

Voirie : 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.

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 et d'incendie et de secours le cas échéant.

Le projet prévoit la construction d'un entrepôt logistique soumis à enregistrement au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Suivant cette réglementation, un certain nombre de prescriptions sont imposés par arrêtés pour éliminer ou réduire les inconvénients que l'installation pourrait générer vis-à-vis des personnes et de l'environnement.

Le projet requiert la création de 2 bassins de tamponnement et d'infiltration des eaux pluviales ainsi que d'un bassin de rétention des eaux incendie.

Les accès à la parcelle et les voiries permettront de satisfaire aux exigences de 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. L'accès à la parcelle se fait par une voie de largeur de plus de 5m. Le projet respecte les prescriptions d'accessibilité et de portabilité de l'arrêté du 11/04/2017 relatif aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des ICPE.

L'accès au site se fera par une voie spécifique au projet permettant de ne pas engorger le trafic sur les axes secondaires.

voir plan ci-dessous



#### Article 4 : Desserte par les réseaux

**Eau potable** : 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 pressions de caractéristiques suffisantes.

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.

#### Assainissement :

**Eaux usées** : 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.

**Eaux pluviales** : s'agissant des constructions nouvelles, le traitement des eaux pluviales sera préférentiellement traité à la parcelle. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltrations dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- pour les opérations d'aménagements (construction, voies, et parkings) de plus de 4000m<sup>2</sup> 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 L/s/ha de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

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

**Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution** : 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.

#### Article 5 : Caractéristiques des terrains

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 2 mars 2014

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

#### Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limites séparatives : la construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les constructions dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 6m.

En aucun cas cette mesure ne s'applique en limite de zone. Les constructions devront respecter un retrait de 10m par rapport à ces limites.

#### Article 10 : hauteur maximale des constructions

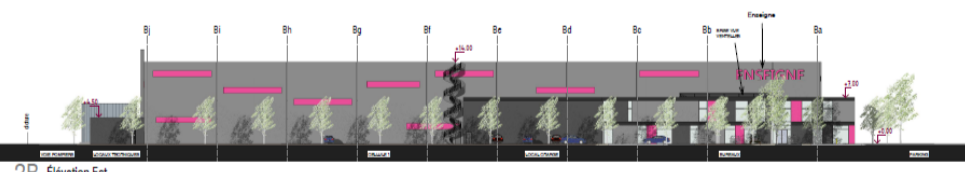
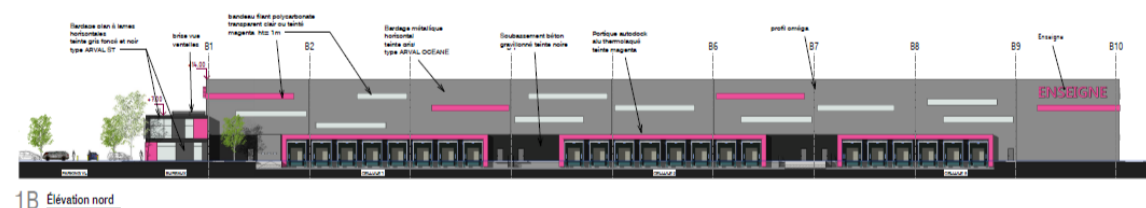
La hauteur maximale des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 25m au faitage.

#### Article 11 : Aspect extérieur

Bâtiments et installation : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Annexes : les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les clôtures : les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours et voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation.



#### Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions (hors habitation), 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.

#### Article 13 : Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

#### Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Le bâtiment sera relié au réseau d'eau potable communal.

Le bâtiment sera raccordé au réseau de collecte des eaux domestiques communal. L'activité du site n'engendre pas de rejet d'effluents.

L'étude géotechnique réalisée pour ce projet conclut que le taux de perméabilité du sol est bon. L'infiltration sur la parcelle sera donc réalisée par deux bassins d'infiltration avec tamponnement.

Les EP de voiries susceptibles d'être souillées sont collectées puis traitées par un séparateur d'hydrocarbure avant d'être envoyées vers le bassin B2 infiltrant enterré avec tamponnement (au Nord du site près du bassin de rétention des eaux incendies) de 633m<sup>3</sup>.

Les EP de toiture non souillées sont collectées et envoyées vers le bassin B3 infiltrant avec tamponnement (sous le parking VL) de 767m<sup>3</sup>.

Le site sera relié au réseau électrique communal selon les normes en vigueur.

L'implantation du site par rapport aux voies et emprises publiques respectent les principes fixés par le PLU. Aussi, le bâtiment est situé à plus de 40m de l'axe A21.

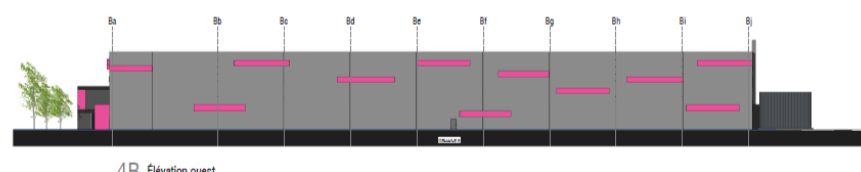
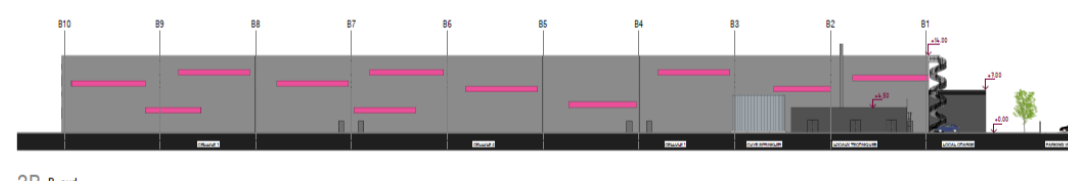
Le projet étant soumis à enregistrement au sens de la réglementation des ICPE, son implantation doit respecter les prescriptions fixées par arrêté. Le bâtiment sera distant de plus de 20m de toutes les limites du site.

La hauteur du bâtiment sera de 13,8m.

Les façades de l'entrepôt seront en bardage métallique gris. Des bandeaux filant polycarbonate transparent clair ou teinté magenta pareront les façades. Les portiques autodock seront en alu thermolaqué teinté magenta et le nom de l'enseigne apparaîtra en magenta sur la façade.

Les bâtiments annexe (bureaux) sur 2 étages auront un bardage plan à lames horizontales teinte gris foncé et noir et un brise vue ventelles sur le toit.

voir schémas ci-dessous



Le projet prévoit 22 quais de chargement/déchargement. 5 places d'attente PL sont également disponibles. 100 places de parking sont prévus pour les VL ainsi qu'un abri 2 roues.

Les espaces disponibles non construits sont traités en pelouse ou espace boisé. Des arbres seront plantés au niveau du parking VL.

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.