

ZONE UE**CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE****PREAMBULE****I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Ce type de zone concerne les communes d'ANNEQUIN, AUCHY-LES-MINES, BILLY-BERCLAU, DOUVRIN, HAISNES, NOYELLES-LES-VERMELLES et VIOLAINES.

II DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur UEb, autorisant spécifiquement le commerce de détail. Cette zone concerne la zone d'activité dite de la Porte des Flandres située sur les communes d'AUCHY-LES-MINES, HAISNES et VIOLAINES ;
- un secteur UEc, correspondant au site de l'entreprise Nitrochimie, classée SEVESO, sur la commune de BILLY-BERCLAU ;
- un secteur UEd, réservé aux activités économiques légères, situé dans la commune de DOUVRIN.
- un secteur UEe, dans la commune de BILLY-BERCLAU, à l'intérieur duquel des dispositions particulières seront édictées pour favoriser l'intégration de nouveaux bâtiments commerciaux en entrée de ville ;

III- PERIMETRES INDICES

La zone UE est également soumise à des risques et prescriptions particulières, repris sous forme de périmètres indicés :

- le périmètre indicé (pe2), situé sur la commune de BILLY-BERCLAU, correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Billy-Berclau.
- le périmètre indicé (pe3), situé sur la commune de BILLY-BERCLAU, correspondant au périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Salomé.
- le périmètre indicé (Lb5), à règlement particulier, résultant de l'étude prenant en compte l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Il correspond au site de l'ancien marché du Cadran sur la commune de VIOLAINES

IV- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 47, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 43, de la RN 41 et de la RD 947, ainsi que dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 163, telles qu'elles figurent aux annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 2e, 3e et 4e catégories sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'article L571-10 du Code de l'Environnement, précisé par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, complétés par les arrêtés

préfectoraux du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du Pas-de-Calais et du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

Une partie de la zone est soumise à l'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995, dite "Loi Barnier", relative au renforcement de la protection de l'environnement, créant un nouvel article L-111-1-4 au Code de l'Urbanisme. À ce titre, est classée la RD 947, pour laquelle un recul de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie est applicable, à défaut de justifications et motivations au regard de la qualité des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Par conséquent, des études spécifiques ont été réalisées dans certains secteurs afin de déroger aux reculs obligatoires. Des règles particulières ont été introduites au règlement et repéré par un indice (Lb5).

La zone est concernée, sur la commune d'ANNEQUIN, par les périmètres de protection de l'ancien puits de mine n°9 de Béthune (zone d'intervention de 15 m et zone complémentaire de 5 m autour de ce puits), tels qu'ils figurent au Plan des Obligations Diverses annexé au PLU. La zone d'intervention est un cercle égal à 15 mètres autour des puits matérialisés en surface. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage y sont interdits. Les zones annulaires complémentaires sont constructibles moyennant certaines précautions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...). Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre de positionner ces puits, les zones non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leur positions respectives. Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la DREAL, 12 avenue de Paris, à Béthune, avant l'établissement des projets.

Une partie de la zone est susceptible d'être concernée :

- sur la commune de BILLY-BERCLAU, par le périmètre de protection SEVESO de l'usine Nitrochimie située à Billy-Berclau, aujourd'hui en cours de redéfinition.
- sur le commune de NOYELLES-LES-VERMELLES, par le périmètre de protection SEVESO de l'usine La Grande Paroisse située à Mazingarbe, aujourd'hui en cours de redéfinition

Dans les périmètres de protection SEVESO, tels que définis au plan des servitudes d'utilité publique, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution ouvert par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

A ce titre les services de la DRIRE - Centre Jean Monnet, av Paris 62400 BETHUNE - devront être consultés.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

A l'intérieur de la zone A, dans la commune de Violaines, des sites archéologiques sensibles ont été repérés et annexés dans le plan et liste des servitudes au titre des informations et obligations diverses. Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service

Régional de l'Archéologie, 3 rue du Lombard, 59049 Lille TSA 50041, 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 à l'article 322-2 du code pénal.

Dans la commune de Douvrin, une partie de la zone est concernée par la servitude d'utilité publique AC1 de protection des monuments historiques (ancienne fosse 6 d'Haisnes). Tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'avis du service gestionnaire (SDAP du Pas-de-Calais).

■ Captages d'eau potable :

Une partie de la zone dans la commune de Billy-Berclau est soumise à des prescriptions et réglementations relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable situés sur les communes de BILLY-BERCLAU et SALOME, repris sous forme de périmètres indicés (pe). Les Déclarations d'Utilité Publique auxquelles doivent se conformer les pétitionnaires sont annexées au PLU au sein du document intitulé « Annexes Sanitaires ».

Dans la commune de Douvrin, la zone est comprise dans le périmètre d'étude de protection d'un forage d'eau potable, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution ouvert par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. » A ce titre les services de la DDASS et DDAF devront être consultés.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

L'ouverture et l'extension de toute carrière ;

Les terrains de camping et de caravanes ;

Les défrichements dans les espaces boisés classés ;

La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

- Pour le terril n°49 à VERMELLES :

L'enlèvement des dépôts de produits stériles ou non provenant de la mine et de ses annexes, qui constituent les terrils, ainsi que toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage et en général tout traitement susceptible d'entraîner des nuisances de bruit, odeurs, fumées, trépidations ou poussières est interdit.

SONT PLUS PARTICULIEREMENT INTERDITS :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEb :

Les bâtiments à usage de commerce de détail, à l'exception de ceux strictement liés aux établissements d'activités autorisés dans la zone

Dans la zone d'intervention des puits de mine repérés au Plan des Obligations Diverses annexé au PLU

Toute nouvelle construction ou tout ouvrage

Dans le secteur UEc :

Les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.

Les constructions à usage de commerce de gros et les dépôts qui y sont liés.

Les établissements destinés à l'accueil du public

Les constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UEd et le sous-secteur UEa12 :

La création de bâtiments et installations liées à des installations classées et à des activités industrielles.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même

terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

SONT ADMISES : Dans toute la zone :

Les constructions à usage artisanal et industriel, de commerce de gros, à usage de bureaux ou de service, y compris hôteliers, sous réserve :

- des conditions ci-après,
- des interdictions énumérées à l'article 1
- du respect des règles correspondant aux périmètres de protection SEVESO des usines Nitrochimie et la Grande Paroisse

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES :

Dans toute la zone

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités ;

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 surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;

Les constructions à usage de bureaux ou locaux à usage social, qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;

Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués des plantations ;

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEc:

L'aménagement de terrains de camping aménagés à titre provisoire pour la durée de la construction ;

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 halls d'exposition et surfaces de vente, sous réserve qu'elles soient le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;

Les locaux destinés à l'accueil temporaire de personnel ou de visiteurs ainsi que les bâtiments destinés à la restauration et au logement du personnel à condition, qu'ils constituent le complément social des établissements autorisés.

En sus, dans le secteur UEb, sont spécifiquement admis :

Les bâtiments à usage de commerce de détail.

En sus, dans le secteur UEc sont autorisés :

Les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation en application de la législation sur les installations classées à condition qu'ils soient compatibles avec les établissements installés ou susceptibles d'être installés à proximité ;

L'extension, la transformation ou le changement des procédés de fabrication des établissements comportant des installations classées existantes dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités ;

L'extension mesurée des autres constructions industrielles existantes ;

Dans le périmètre indicé (pe2), sont réglementées :

Les Installations, Ouvrages, Travaux, Activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdits ou réglementé en périmètre de protection rapproché.

En outre, dans le périmètre indicé (pe3), sont soumises à autorisation les activités suivantes:

Le forage de puits

L'ouverture de toutes excavations (carrières ou autres) ; Le remblaiement des excavations existantes ;

L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux ;

Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature

Le stockage du fumier.

ARTICLE UE 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre

l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès directs sur la RN 47 sont interdits.

Il est prévu d'édicter des interdictions d'accès sur les voies à créer suivantes : Autoroute A24, déviation de la RN 41 et déviation de la RD 163, ce qui impliquera des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur cette voie, à moins que l'accès puisse être réalisé en dehors de l'emprise de cette voie projetée à partir de points spécialement aménagés qui seront définis lors de la réalisation de cette infrastructure pour aboutir au terrain à desservir.

Les accès sur les routes départementales devront être définis en concertation avec le service gestionnaire de la voirie.

Dans le secteur UEe :

L'implantation de nouveaux bâtiments est soumise à la réalisation d'un aménagement de sécurité depuis la RD163

En sus dans le périmètre indicé (Lb5) : Tout nouvel accès sur la RD947 est interdit.

II- VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Dans le périmètre indicé (Lb5) :

La voie de desserte interne devra être composée :

- d'une bande de roulement de 6 mètres,
- d'une noue simple de 2 mètres à l'intérieur,
- d'une noue plantée de 3,5 mètres à l'extérieur.

ARTICLE UE 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

Le zonage assainissement des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm. a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 septembre 2010.

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doit assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: www.artoiscomm.fr

Le service assainissement d'Artois Comm. sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.

Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

✓ **LES EAUX USEES DOMESTIQUES :**

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :

- Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge, ...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L.1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumis à l'agrément des ministères de l'Etat. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'Etat. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif:

www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. Béthune Bruay Noeux et Environs.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

✓ **LES EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES ET ASSIMILABLES
A UN USAGE DOMESTIQUE :**

Sont classés dans les eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées autres que domestique et assimilables à un usage domestique au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1 331 -10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté d'autorisation de déversement.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

✓ **LES 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...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière ou fossé) 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 prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une pluie vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

3) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TELEVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra être réalisée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article a été supprimé par la loi ALUR depuis le 27/03/2014.

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

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minimaux (en mètres) suivants par rapport à l'axe des voies ci-après :

Intitulé de la voie	Recul en mètres
AUCHY-LES-MINES RN41	25
BILLY-BERCLAU RN47 Déviation RN41 RD163 Déviation RD163	40 40 15 15
DOUVRIN RN47 Déviation RN41 RD165E RD163	40 40 15 15
NOYELLES-LES-VERMELLES RN43	25
VIOLAINES RD947	25

En outre, dans le secteur UEe :

La façade à rue des nouvelles constructions devra respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD163.

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un recul identique.

Les extensions des constructions existantes ne pourront avoir un recul inférieur à celui du bâtiment principal.

Dans toute la zone

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m :

- . de l'axe des voies routières autres que celles énumérées ci-dessus,
- . de la limite du domaine public ferroviaire, lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation,
- . de la limite du domaine public fluvial.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux installations liées au chargement et au déchargement des bateaux, ni à la création et l'extension des constructions, installations et équipements liés à l'utilisation du canal, ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux, ni aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR

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

Les règles qui suivent ne s'appliquent pas aux implantations liées à la desserte par les réseaux, ni en cas d'implantation de petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR

En outre, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 m des fossés répertoriés en annexe du PLU et des berges de la Fontaine de Bray.

I- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES A L'INTERIEUR DE LA ZONE

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et pour les bâtiments dont la hauteur en limites séparatives n'excède pas 4 m au point le plus élevé.

Dans les secteurs UEb et UEc :

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

Dans le secteur UEe :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives. Les constructions respecteront la distance : $L=H$ sans jamais être inférieure à 5 m.

En sus, dans le périmètre indicé (Lb5) :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport aux berges du plan d'eau central, tel qu'il figure au schéma de principe annexé au document « Orientations particulières »

II-IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Dans toute la zone :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau

(H) entre tout point de la construction projetée et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

Des dispositions particulières pourront être admises ou imposées pour l'implantation des extensions de bâtiments existants à la date de publication du Plan.

Pour les implantations liées au réseau de distribution, il n'est pas fixé de règles.

III-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES AUTRES ZONES

Dans toute la zone :

Aucune construction ne peut être implantée sur les limites de zone

Sur toute la longueur des limites de zone, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) 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 2 points ($H = 2L$).

Cette distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m

Dans toute la zone

Elle est portée à 15 m minimum des limites de zones urbaines et à urbaniser mixtes (UA, UB, UC, 1AUa, 2AUa) et doit être plantée dans les conditions fixées à l'article UE 13.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à au moins 15 m des limites de zone.

Dans le secteur UEc :

Une marge de reculement minimum de 20 m doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites de zones urbaines mixtes voisines. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article UE 13.

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.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux, ni en cas d'implantation de petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UEa et UEc et du périmètre indicé (Lb5) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

Dans le secteur UEc et le périmètre indicé (Lb5) :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux, ni en cas d'implantation de petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais et antennes Radio-Sol-Train et GSMR.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

Dans toute la zone :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation non incorporées à un bâtiment industriel et mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à un niveau habitable sur le rez-de-chaussée (les combles comptent pour un niveau).

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs, UEc, UEe et du périmètre indicé (Lb5)

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne peut dépasser 15 m au faîtage.

Dans le secteur UEc:

Néant

Dans le secteur UEe :

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,50 m au faîtage

Dans le périmètre indicé (Lb5) uniquement :

La hauteur maximum des constructions à usage d'activité est fixée à 12 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE

LEURS ABORDS

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont notamment interdits :

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, etc...) ;

Les bardages et les couvertures en tôle galvanisée non peinte.

En sus, est interdite dans le périmètre indicé (Lb5) :

L'utilisation de couleurs vives et de matériaux réfléchissant de type architecture miroir

Les façades aveugles en façade principale sur la RD 947 ainsi que sur la voie de desserte interne

En sus, dans le secteur UEe :

Les murs aveugles en façade sur la RD163

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Aspect extérieur, matériaux et teinte

Dans le périmètre indicé (Lb5) uniquement :

Les façades principales des constructions devront comporter un élément de saillie ou de retrait au minimum tous les 25 m.

L'utilisation de la brique (en référence à l'architecture locale) et du bois en couverture de façade, ou tout matériau de teinte et d'aspect similaires, sont autorisés.

Les matériaux pour les bardages métalliques devront utiliser les teintes suivantes : gris bleu, gris vert, bleu acier.

Les aires de stockage devront être implantées en fond de parcelle et non visible depuis la RD 947.

En outre, dans le secteur UEe :

Lorsque la brique ou tout autre matériau de teinte, d'appareillage et d'aspect similaires sont employés, ils doivent être de teinte rouge orangée.

Lorsque le bois est employé en couverture de façade, il doit être de teinte naturelle.

Les matériaux contemporains utilisés en couverture de façade tels les bardages métalliques, le béton et les matériaux composites devront utiliser les teintes dans les gammes suivantes : gris bleu, gris vert, bleu acier.

Les aires de stockages devront être réalisées à l'arrière des bâtiments principaux de manière à ne pas être visible depuis la RD163

b- Clôtures :

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEe et le périmètre indicé (Lb5) :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m, dont 0,80 m pour la partie pleine.

Dans le secteur UEe spécifiquement :

Les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètres en front à rue et dans la marge de recul, et portée à 2 mètres sur les autres limites séparatives.

Dans le périmètre indicé (Lb5) :

Les clôtures devront être constituées de grilles ou grillage rigide à maille ajourée de teinte « acier galvanisée », et de 2 mètres de hauteur maximum, doublées ou non d'une haie vive composée d'essence locale.

Dans toute la zone :

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Lorsqu'elles jouxtent des espaces non plantés, les clôtures seront toujours accompagnées d'un support végétal dense.

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

I- LEGENDES SPECIALES FIGUREES AU PLAN

. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

. Plantations à créer :

- Sur les terrains figurant au plan sous la légende "plantations à créer", les plantations devront être réalisées avant le certificat de conformité.

II- REGLES GENERALES DE PLANTATIONS

Dans toute la zone :

Les espaces libres devront être engazonnés et éventuellement plantés d'arbres ou buissons d'essences régionales.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé avant délivrance du certificat de conformité.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking; les plantations devront être uniformément réparties.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEe et du périmètre indicé (Lb5) :

30% de la surface libre des terrains doivent être obligatoirement plantés ou traités en espaces verts aménagés.

Les marges de recul et d'isolement doivent comporter au minimum deux rangées d'arbres de haute tige d'essences feuillues de la région disposées en rideaux de façon à masquer les installations.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UEe et UEc :

Des rideaux d'arbres doublés de haies vives doivent masquer les aires de stockage et de parking extérieures ainsi que les dépôts et les décharges.

Dans le périmètre indicé (Lb5) uniquement :

Les essences végétales devront être régionales et adaptées au sol en présence. La liste de composition des essences végétales est annexée dans le cahier « Appui réglementaire » du PLU. Ces plantations devront être réalisées de manière à respecter le parti d'aménagement et la trame paysagère retenue dans le schéma de principe intégré dans les « Orientations particulières d'aménagement ».

Les fossés devront être conservés et accompagnés d'une haie filtrante sous forme de plantations d'arbres tige, aléatoires, sur un rang avec une interdistance comprise entre deux et cinq mètres. Il devra être en outre réalisé la plantation de saules tous les 10 mètres, implantés en quinconce de part et d'autre des fossés.

Les plantations sur parcelle accompagnent les clôtures à l'exception de celles donnant sur l'axe de desserte interne. Elles devront être denses et composées de deux strates (arborée et arbustive). Les arbres doivent s'organiser sur un rang et être plantés tous les 5 mètres. La haie basse devra être implantée sur deux rangs en quinconce avec un arbuste tous les mètres.

Dans le secteur UEe :

La lisière végétale, telle qu'elle figure sur le schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement », doit être engazonnée et plantée d'une haie basse. Les haies basses s'organisent sur deux rangs en quinconce avec arbustes tous les mètres.

Le long de la RD163, à partir du calvaire jusqu'au futur giratoire, devra être réalisé un espace vert engazonné et planté de 20 mètres de profondeur comptés à partir de la limite d'emprise de la RD163.

Conformément au schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement », l'implantation d'un alignement d'arbres de haute tige sur deux rangs est obligatoire en fond de parcelle.

Les plantations à créer, telles qu'elles figurent au schéma de principe correspondant, doivent être régionales et adaptées au sol en présence.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEpiaf

PREAMBULE

Cette zone correspond à la ZAC sous la dénomination Parc des industries Artois-Flandres sur les communes de BILLY-BERCLAU et DOUVRIN à vocation économique.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- Des secteurs UEpiaf1 pour les parties du parc en frange du tissu urbain mixte des communes ;
- Des secteurs UEpiaf2 destinés à l'accueil d'entreprises de taille moyenne.

RAPPELS

Le territoire est concerné par la présence de carrières et cavités souterraines. Il est vivement recommandé de procéder à des sondages de reconnaissance préalablement à toute construction.

Le territoire est concerné par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux, au risque de sismicité (faible) et à l'aléa de remontée de nappe phréatique. 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.

Le Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement. 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 UEpiaf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et/ou constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Dans les secteurs UEpiaf1, les constructions comportant des installations classées soumises à autorisation.

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

Il est fait opposition à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme pour que dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.

- 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.
- Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.
- 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 constructions et installations liées aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
- Les dépôts à l'air libre, liés à l'activité, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;
- Les halls d'exposition et surfaces de vente, sous réserve qu'ils soient le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;
- Les constructions commerciales et de services nécessaires à la vie quotidienne des usagers du parc industriel (vente de produits, point postal, laverie...).

- Les locaux destinés à l'accueil temporaire de personnel ou de visiteurs ainsi que les bâtiments destinés à la restauration et au logement du personnel et à l'accueil des enfants du personnel à condition, qu'ils constituent le complément social des établissements autorisés.
- Les installations à caractère sportif, culturel, social ou de loisirs.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de commerce sous réserve qu'elles soient exclusivement justifiées par la présence des activités autorisées.
- La création et l'extension de quais de chargement et déchargement ainsi que la création et l'extension des équipements publics ou privés liés à la valorisation de la voie d'eau.

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

1°/ 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.

Les accès et voiries 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 directs sur les RN47 et RD941 sont interdits.

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

2°/ 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 ;
- être adaptée aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

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

1°/ Eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

3°/ Eaux usées non domestiques

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 qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire du réseau.

4°/ Eaux pluviales

Le système de gestion des eaux pluviales fera l'objet d'un accord du gestionnaire des réseaux.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, gaz, télévision, radiodiffusion)

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. Le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UEpiaf 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique en bordure de la RN47 en dehors des espaces urbanisés.

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. Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, les façades qui ne supportent pas l'accès principal à la construction doivent être implantées en limite de la voie ou en recul minimal de cinq mètres à compter de cette limite.

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minimaux suivants par rapport à l'axe des voies ci-après :

Intitulé de la voie	Recul en mètres
<u>BILLY-BERCLAU</u>	
RN47	40
RD163	15
Déviation de la RD163	20
<u>DOUVRIN</u>	
RN47	40
RD941	40
RD165E	15
RD163	15

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise des autres voies.

Aucune construction principale ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire et du domaine public fluvial.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.
- Lorsqu'il s'agit de travaux 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, 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.
- Les reconstructions pourraient être admises selon l'implantation initiale de la construction.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issue de la division.

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) 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 (H/2), sans jamais être inférieure à 5 mètres dans **les secteurs UEpiaf12 et UEpiaf1** et sans jamais être inférieure à 10 mètres dans le reste de la zone.

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.

ARTICLE UEpiaf 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 ne peut être inférieure à 6 mètres entre deux constructions à usage d'activité et 4 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UEpiaf 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 50 %.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE UEpiaf 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation non incorporées à un bâtiment industriel et mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à un niveau habitable sur le rez-de-chaussée (les combles comptent pour un niveau).

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-27 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.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que les parpaings.
L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques).

Clôtures :

Les clôtures (éventuels portails inclus) doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètres, hors pilastres.

A l'alignement des voies, les clôtures seront constituées d'un treillis soudé vert foncé RAL6005 et d'une hauteur de 2 mètres.

D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils répondent à des nécessités tendant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines ou si elles sont nécessitées par les besoins de l'activité.

ARTICLE UEpiaf 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.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Dans tous les cas, 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.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement automobile par logement.

ARTICLE UEpiaf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Des haies doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking.

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

ARTICLE UEpiaf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.