

***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZAC ARTOIS-  
FLANDRES « PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-  
FLANDRES »***

**ZONE UEa**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UEa**

**PREAMBULE**

**I- VOCATION PRINCIPALE DU SECTEUR UEa**

Le secteur UEa, correspondant à la zone industrielle Artois-Flandres, sur les communes de BILLY-BERCLAU et DOUVRIN Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles ou de services.

**II- DIVISION DU SECTEUR EN SOUS-SECTEURS**

Le secteur UEa est destiné aux implantations d'établissements à usage d'activités. Il est divisé en plusieurs sous-secteurs :

- 13 sous-secteurs *UEa1 à UEa13*, à l'intérieur desquels une surface hors œuvre nette (SHON) maximum constructible est affectée ;
- un sous-secteur *UEaP*, correspondant aux emplacements destinés aux voies et aux équipements publics dans la zone industrielle Artois-Flandres, sur les communes de BILLY-BERCLAU et DOUVRIN ;

**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.

**IIV- 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 41, 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.

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.

▪ 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.

### SONT PLUS PARTICULIEREMENT INTERDITS :

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

#### Dans 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**

### 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.

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

#### Dans toute la zone, à l'exception du sous secteur UEaP :

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 n'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 ;

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 les sous-secteurs UEa1 à UEa12 sont autorisés :**

Les installations à caractère sportif ou de loisirs, à condition qu'ils constituent le complément social des établissements autorisés.

**Dans le sous-secteur UEaP sont uniquement autorisés :**

L'ensemble des équipements publics correspondant à des besoins normalement liés à la vocation principale de la ZAC et ses implications ;

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

Le mobilier urbain ;

L'aménagement à caractère ludique.

**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.

**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 : déviation de la RN41 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 (Conseil Général du Pas-de-Calais).

Sur les autres voies que celles précitées, les accès devront être éloignés de 30 mètres de l'axe des carrefours.

## 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.

## **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) EAUX INDUSTRIELLES

À défaut de raccordement sur le réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3) ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

#### Eaux résiduelles des activités

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

L'ensemble de la zone est/sera desservi par un réseau d'assainissement « eaux pluviales ».

Les caractéristiques de ce réseau permettent de recevoir l'ensemble des eaux de pluie :

- \* du domaine public.
- \* des zones privatives suivant un débit autorisé de 2 l/sec/ha.

Toute construction ou installation nouvelle correspondant à une imperméabilisation de surface est conditionnée à la réalisation d'aménagement destinés au recueil des eaux de pluie, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la

réglementation en vigueur jusqu'aux aires de stockage prévues à cet effet. Celles-ci seront raccordées, après traitement, au réseau syndical suivant le débit de fuite autorisé repris ci-dessus.

Eaux usées et vannes : Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

#### 4) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITE / 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**

Sans objet.

### **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	Reculs (m)
<b>BILLY BERCLAU</b>	
RN 47	40
Déviation RN 41	40
RD 163	15
Déviation de la RD163	15
<b>DOUVRIN</b>	
RN 47	40
Déviation RN 41	40
RD 165 E	15
RD 163	15

#### 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

### **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.

En principe général, aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives. Toutefois, dans le cas où sur deux lots jointifs, les activités présentent un caractère complémentaire ou similaire, la réalisation de bâtiment sous forme de « galerie couverte » peut être admise aux conditions ci-après :

- aspect architectural identique tant sur les plans, formes, couleurs et choix des matériaux.
- les normes de sécurité devront être respectées et, en particulier, chaque entrée/bâtiment principal devra être fermée par une porte coupe-feu, dans le but d'éviter la propagation des risques d'incendie.
- La largeur maximum sera limitée à 6 mètres.

### **II- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

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.

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 10 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 10 mètres au moins des limites séparatives.

### **III- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES AUTRES ZONES**

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

## **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**

Il n'est pas fixé de règles.

## **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

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 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.

### 2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### **a- Aspect extérieur, matériaux et teinte**

Sans objet

#### **b- Clôtures :**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,20 mètres.

Dans tous les cas, à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres, à partir du point d'intersection des alignements ainsi qu'au niveau des accès des bâtiments, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

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 des 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

Sans objet

### II - REGLES GENERALES DE PLANTATIONS

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

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent comporter des espacements plantés d'essences feuillues de la région.

Les aires de stockage et dépôts extérieurs devront être masqués par des rideaux d'arbres.

## **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La surface, hors œuvre nette maximum autorisée, est de 276,4 Ha (2.764.000 m<sup>2</sup>) répartis suivant les secteurs :

	EN HA	EN M <sup>2</sup>
UEa1	120	1.200.000
UEa2	1,5	15.000
UEa3	3	30.000
UEa4	5	50.000
UEa5	1	10.000
UEa6	10	100.000
UEa7	7	70.000
UEa8	2,5	25.000
UEa9	30	300.000

<b>UEa10</b>	30	300.000
<b>UEa11</b>	59,3	593.000
<b>UEa12</b>	6,7	67. 000
<b>UEa13</b>	0,4	4.000
<b>TOTAL</b>	<b>276,4</b>	<b>2.764.000</b>