

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE

PLUi DU SIVOM DE L'ARTOIS

REGLEMENT

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du
27 septembre 2022**

PLUi Approuvé le 29 juin 2006

Modifié dernièrement le 27 septembre 2022

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 DOUVVIN 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.
- Un secteur UEpiafD destiné à l'accueil d'entreprises et autorisant des densités plus importantes

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 caravanning 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 sauf dans la zone UEpiaf2.

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

- PLU du SIVOM de l'Artois, Règlement
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 et de la voie ferrée.

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 :

PLUi approuvé le 29/06/2006, modifié en dernier lieu le 27 septembre 2022

- 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

PLUi approuvé le 29/06/2006, modifié en dernier lieu le 27 septembre 2022

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 d'emprise 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</u>	
<u>Berclau</u>	
RN47	40
RD163	15
Déviation de la RD163	15
<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 édifiée 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 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 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 issues 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 UEpiaf2 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 aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtimentsseux-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 debâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux équipements destinés à la production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur UEpiafD, l'emprise au sol est limitée à 75%.

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.

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.

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.

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, propre à la zone UEpiaf.

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.