

Chapitre III

Dispositions applicables au secteur UEa

Caractère et vocation de la zone

Sa vocation est économique. Cette zone intercommunale est dédiée à l'accueil d'activités commerciales, artisanales et de services dont la présence est compatible avec le voisinage des quartiers d'habitation.

SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UEa 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Pour la destination "commerce et activités de services" : les hébergements touristiques.

Article UEa 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activités implantées dans la zone, et sous réserve d'être intégrées aux installations à usage d'activités.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UEa 3 : Accès et voiries

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée. Cet accès doit se faire directement par une façade sur rue.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2°/ Desserte par la voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UEa 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES

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

- Les eaux ménagères sont celle 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 L1331-1 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 de la Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement compétent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

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 soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : www.assainissement-non-collectif.developpementdurable.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 compétent.

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

Le service public d'assainissement non collectif compétent 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 compétent.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles 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 non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

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 un 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, ru, 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 par stockage et/ou infiltration.

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

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 crue 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'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Article UEa 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Alur

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

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions sont implantées soit :

- le long de la voie de desserte principale du parc d'activités avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement, 70% de la façade sur rue devra respecter strictement ce recul de 5 m

- le long de la voie de desserte secondaire : implantation en recul de 2 mètres au moins par rapport à l'alignement
- le long de la RD 301 : implantation en recul de 10 mètres au moins par rapport à l'alignement.

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

Le R151-21 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction ou de l'installation projetée n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$), sauf quand la limite séparative constitue en même temps une limite avec une zone UB ou Nj, où cette différence de niveau ne doit pas excéder une fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Dans tous les cas, cette distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article UEa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UEa 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface totale de l'unité foncière

Article UEa 10 : Hauteur des constructions

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) 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 (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage de la toiture ou à l'acrotère haut, mesurée par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes, etc.).

EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'aménagement et l'extension dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Article UEa 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ASPECT GENERAL

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que plaques de bétons, parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre, ciment moulé, etc. ;
- Les teintes vives en parements extérieurs sauf pour des éléments ponctuels tels que huisseries, fermetures, menuiseries, auvents, etc.

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

TERRASSEMENTS

Les buttes de terres artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont à proscrire.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 mètres

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles seront de type grillage soudé ou de type barreaudage obligatoirement doublées par une haie vive associant plusieurs essences locales.

Les portillons, portails et leurs éventuels murets adossés sont de même hauteur que les clôtures

Sont interdits : Les grillages tressés, les murs bahuts.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des écrans végétaux.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou dissimulés par des écrans végétaux.

Les postes de transformation électrique ou de détente à gaz doivent être intégrés à la construction à défaut, traités en harmonie avec la clôture.

Article UEa 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UEa 13 : Espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations similaires en nombre ou linéaire équivalent de préférence d'espèces locales.

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière. Les espaces verts devront être plantés à raison d'au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de leur superficie. Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées. Les plantations et haies sont de préférence réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant pour cette raison déconseillés.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL
PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UEa 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi Alur

Article UEa 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UEa 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.