

Chapitre II

Dispositions applicables au secteur Ah

Caractère de la zone

Le secteur Ah comprend les bâtis épars

Rappel :

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments 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.

RETRAIT ET GONFLEMENT

La commune est concernée par un aléa retrait gonflement des sols. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

FAILLES SISMIQUES

La commune est concernée par un risque sismique faible et par les failles tectoniques actives dites de Ruitz et de Marqueffles.

MOUVEMENT DE TERRAIN

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain d'aléa faible à fort. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

RISQUES MINIERS

La commune est exposée aux risques miniers. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

INONDATION

La commune est concernée par des aléas d'inondabilité. Il est vivement conseillé de prendre en considération ce risque

La commune est aussi concernée par des risques industriels, des risques liés aux transports de matières dangereuses, aux munitions anciennes de guerre

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

La commune proroge l'application de la demande du permis de démolir et impose la déclaration préalable à la pose d'une clôture

SECTION I :

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

Article Ah 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'activités;
- le stationnement isolé des caravanes, mobil home, camping-car et l'habitat léger de loisir (tentes, mobil homes), quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les installations classées;
- les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions sur terre
- les terrains de camping et de caravanage
- les activités artisanales, les commerces, les bureaux

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

Sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 20 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document, les garages.

SECTION II

CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL

Article Ah 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1°/ Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par application de la réglementation en vigueur.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de largeur.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité. Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une Route Départementale, ceux-ci doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la route soit assurée sur une distance d'au moins 35 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe d'accès situé à 3 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

2°/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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.

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

Article Ah 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité

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

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

Le service d'assainissement d'Artois Comm sera consulté pour dépôt de demande d'urbanisme.

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 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 d'Artois Comm.

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 d'Artois Comm.

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 d'Artois Comm.

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 NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classées 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 (porcheries,...) 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 d'Artois Comm. 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 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 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 Ah 5 : Caractéristiques des terrains

Néant

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

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

Les constructions sont admises à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre. La construction en continuité des bâtiments existants est permise.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure pourront être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre

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

- Entre deux bâtiments 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 doit être au minimum de 4 mètres.

Article Ah 9 : Emprise au sol

Les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris seront d'une surface inférieure à 20 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation seront dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document, les garages.

Article Ah 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder R+ combles aménagés. Il ne pourra être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne pourra dépasser 3.50 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 Ah 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article Ah 13 : Espaces libres et plantations

- Les constructions ou ensembles de constructions d'usage d'exploitation doivent être masqués par des rideaux d'arbres de haute tige et des haies.

- Tout arbre de haute tige d'essence locale abattu doit être remplacé.

- Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être préservés.