

CHAPITRE IV

Dispositions applicables à la Zone 1AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destiné à être urbanisée à court terme afin de recevoir des activités économiques légères, ainsi que des équipements d'intérêt collectif.

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 1AUe 1 : Les 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 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 et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les bâtiments et installations agricoles,
- Les sous-sols des constructions et installations diverses,
- Les pylônes de transmission téléphonique
- les constructions à usage d'habitation autre que celles prévues à l'article 2

Article 1AUe 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des 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 ;
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations ;
- 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 dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à des stations services ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et aux équipements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- les éoliennes et les antennes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances

Dans les périmètres d'aléas sismiques, miniers et de cavités souterraines, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son implantation. Dans ce cas l'infiltration à la parcelle est interdite.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible,
La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
Les accès directs aux parcelles à partir de la RD288 sont interdits.

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 desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les parties de voie 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 être compatible avec la destination et l'importance des constructions et installations qu'elle dessert.

Article 1AUe 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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 1AUe 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

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

- Pour les constructions à usage non industriel : 6 mètres
- Pour les constructions à usage industriel : 10 mètres
- Dans tous les cas, 35 mètres pour les constructions en façade de la RD228.

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

Article 1AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

I. Implantation sur limite séparative :

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative.

II. Implantation avec marge d'isolement :

a) Sur toute la longueur des limites séparatives, 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 deux points ($H=2L$)

b) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Ces règles s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...)

c) Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites de zones.

Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat :

Une marge de reculement minimum de 15 mètres doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites des zones à urbaniser à vocation d'habitat. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 1AUe13.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

Article 1AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 doit être au minimum de 4 m.

Elle est ramenée à deux mètres pour construction dont la hauteur est inférieure à 3 mètres au faitage.

Article 1AUe 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface des terrains constituant l'ilot de propriété encore dit unité foncière.

Article 1AUe 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout de la toiture.

Article 1AUe 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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 :

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre.)

Les bardages d'aspect pvc ou métallique

Dans le cas de constructions à usage d'habitation autorisées seront en outre interdits :

- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...)
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs pour ces constructions :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de reculs obligatoires, doivent être constituées par des grillages rigides "vert foncé" dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres, ce grillage sera doublé d'un support végétal dense. Les fils barbelés et clôtures électrifiées sont interdits.

Article 1AUe 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements).

Pour les bâtiments à caractère industriel, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Article 1AUe 13 : Espaces libres et plantations

Les marges de recul par rapport aux voies et le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future, d'habitat ou de services, doivent comporter des arbres de haute tige ainsi que des zones buissons ou des haies ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

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

- Les aires de stationnement découvertes devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking.

Au moins 20 % de la surface des terrains devront être traités en espaces verts.

Tous les végétaux devront être issues d'essences locales.

SECTION III PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article 1AUe 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 1AUe 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

- Un secteur Ah comprenant les bâtis épars;