

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux mentionnés à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Par mesure de prévention du risque lié au retrait-gonflement des argiles, dans cette zone, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis à vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non localisées, dans cette zone, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Sont admis sous réserve des conditions ci-après, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré et sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'ensembles de constructions groupées, sous réserve que les aménagements prévoient l'extension des voiries et des réseaux divers,
- les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure ou ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...etc.
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- 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.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les

caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie ou emprise publique ou privée, existante ou à créer la moins fréquentée.

Des interdictions d'accès sont également instaurées sur la rocade sud de Béthune (RD941) ce qui implique des refus de permis de construire pour les bâtiments qui nécessiteraient un accès sur ces voies.

VOIRIE

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

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 véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées domestiques :

- Dans les zones d'assainissement collectif :

Les constructions édifiées postérieurement à la mise en service du collecteur doivent obligatoirement être raccordées avant d'être occupées.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les constructions déjà édifiées et occupées au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordées 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 L1331-4 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 de collecte 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-après :

- 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 : 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), soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Dans ce cas, le dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable.

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.

2. Eaux usées non domestiques et assimilées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L1331-10 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.

3. Eaux pluviales :

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 d'un réseau séparatif, 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 pré-traitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire, 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 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 2l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2l/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 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.

DESSERTE ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET RESEAU CABLE

Il est fait obligation pour tout constructeur, aménageur ou lotisseur de réaliser, lors des travaux de voirie, les infrastructures nécessaires à la distribution en souterrain de l'électricité, du téléphone, de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

1. DISPOSITIONS GENERALES

L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme 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 :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des modulations peuvent être admises :

- 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,
- en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration à la parcelle,
- pour l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m². Dans ce cas, l'implantation se fera soit à l'alignement, soit avec un recul minimal d'1m, à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. DISPOSITIONS GENERALES

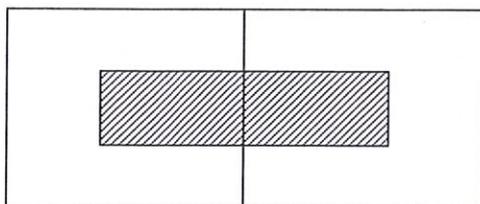
L'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées le long des limites séparatives.

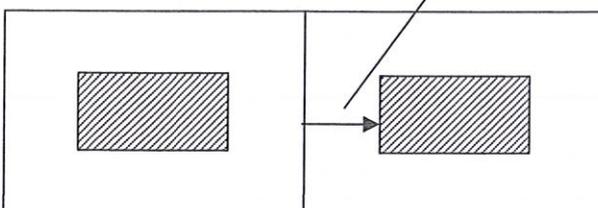
IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = 2 L$ avec un minimum de 1,5 mètres. Ce minimum peut être ramené à 1 mètre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m², à condition que la destination des constructions et installations suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



----- *Domaine public ou privé* -----

Construction en limite séparative



----- *Domaine public ou privé* -----

Construction en retrait des limites séparatives

Distance = 1/2 de la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel
Distance minimale 1,5 mètres

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsque une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière (encore dite îlot de propriété), impliquant la délivrance d'un seul permis de construire comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme étant les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 3 mètres.

Elle est, par contre ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment 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 des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 10 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils 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, carreaux de plâtre, parpaings),

- les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs :

- 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 soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

2. CLOTURES

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Elles sont interdites en front-à-rue et dans les marges de recul.

Les murs bahut ne doivent pas excéder 1,00 m de hauteur.

Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être édifiés en des matériaux appropriés : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) ainsi que les éléments de ciment moulé sont interdits.

A l'angle des voies et emprises publiques ou privées, existante ou à créer, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 1,00 m afin de dégager la visibilité de la circulation.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu en sus une place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage de visiteurs.

Pour les établissements commerciaux et les bureaux, sur chaque parcelle, 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 service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement découvertes doivent comprendre au minimum un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de deux places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties sur l'unité foncière.

OPERATIONS GROUPEES ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Pour les opérations groupées et les opérations d'aménagement d'ensemble, au moins 5% de la surface totale de l'opération devra être aménagée sous forme d'espace vert. Ces espaces verts seront plantés d'un arbre de haute ou moyenne tige minimum par tranche de 500m².

Les plantations devront être réalisées en priorité avec des essences locales.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.