

ZONE 1AUc

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour une urbanisation future à vocation d'équipement public relativement important.

Cette zone se situe sur le territoire de la commune de NOYELLES-LES-VERMELLES.

II- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 43, telle qu'elle figure aux annexes, les constructions exposées au bruit des voies de 3^e catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'article L571-10 du Code de l'Environnement, précisé par les décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du Pas-de-Calais.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de sapes de guerre. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Une partie de la zone est susceptible d'être concernée par des périmètres de protection SEVESO aujourd'hui en cours de redéfinition de l'usine La Grande Paroisse (située à Mazingarbe) sur la commune de Noyelles-lès-Vermelles. Dans les périmètres de protection SEVESO, tels que définis au plan des servitudes d'utilité publique, tout permis de construire sera soumis, lors de l'instruction, à l'application du principe de précaution ouvert par l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : « 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. » A ce titre les services de la DREAL - 12 avenue de Paris 62400 BETHUNE - devront être consultés.

Une partie de la zone est également susceptible d'être concernée par les périmètres de protection, actuellement en cours de redéfinition, du captage d'eau potable situé au lieudit « Fontaine de Bray » à Noyelles-lès-Vermelles, En effet, un arrêté préfectoral en date du 30 novembre 2004 a :

- étendu l'autorisation de prélèvement du captage d'eau potable pour une durée de 3 ans, renouvelable deux fois
- établi des périmètres de protection provisoires

L'arrêté et le plan des périmètres sont annexés au PLU au sein du document intitulé « Annexes Sanitaires ». La réglementation et les prescriptions les concernant devront être prises en compte lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 1AUc 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A 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.

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES : Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ;

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des installations ;

Les équipements qui sont le complément des établissements autorisés ;

Les bureaux et locaux liés au fonctionnement des établissements autorisés ;

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.

Les établissements hospitaliers, sanitaires, centres de soins, maisons de convalescence.

ARTICLE 1AUc 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°9 9-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

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

Les accès sur les routes départementales devront être définis en concertation avec le service gestionnaire de la voirie (Conseil Général du Pas-de-Calais).

II- VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE 1AUc 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir le meilleur écoulement ainsi que la meilleure étanchéité.

1) ALIMENTATION EN 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.

2) ASSAINISSEMENT

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

Ce zonage répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif et non collectif. Ces prescriptions font partie des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doit assurer le respect. Ce document s'impose pour la délivrance des permis de construire ou d'aménager.

Les documents du zonage d'assainissement des eaux usées sont téléchargeables sur le site internet d'Artois Comm.: www.artoiscomm.fr

Le service assainissement d'Artois Comm. sera obligatoirement consulté pour tout dépôt de permis de construire, de permis d'aménager, de certificat d'urbanisme et de déclaration préalable.

Les règlements d'assainissement collectif et non collectif définissent les relations existantes entre le service assainissement d'Artois Comm. et les usagers.

Ils précisent les conditions et modalités auxquelles est soumise la gestion des eaux usées sur le territoire d'Artois Comm, les dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées, les conditions de versement des redevances ainsi que les participations financières qui peuvent être dues au titre du service public de l'assainissement.

✓ **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 L.1331-1 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.

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 des ministères de l'Etat. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'Etat. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif:

www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.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. Béthune Bruay Noeux et Environs.

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 AUTRES QUE DOMESTIQUES ET ASSIMILABLES
A UN USAGE DOMESTIQUE :**

Sont classés dans les eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique, les eaux en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries L'évacuation des eaux usées autres que domestique et assimilables à un usage domestique au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1 331 -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 d'autorisation de déversement.

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 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 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.

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 pluie 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.

3) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TELEVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Dans le cadre des opérations groupées, la réalisation des branchements et des réseaux devra être réalisée en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 1AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul de :

. 5 m minimum de la limite d'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation ;

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

. 10 m au moins de la limite d'emprise des voies pour les constructions à usage autre que l'habitation.

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

I - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES A L'INTÉRIEUR DE LA ZONE

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparatives n'excède pas 4 m au point le plus élevé.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

Des dispositions particulières pourront être admises ou imposées pour l'implantation des extensions de bâtiments existants à la date de publication du Plan.

II- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE LA ZONE

Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être implantées à au moins 10 m des limites de zone.

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

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 sauf en cas d'impossibilité technique démontrée.

Lorsque deux façades en vis à vis des deux bâtiments non contigus, où l'une d'entre elles comporte des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau (H), entre tout point de l'une de ces façades et tout point de la base de l'autre façade prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance mesurée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction ni à la construction de bâtiments et d'équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative par rapport aux voies

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

Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurées au-dessus du sol avant aménagement est fixée à 11 m au faîtage.

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

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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. Elles doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

- Sont interdits :

Les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux non recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ... ;

Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...

- Dispositions relatives aux clôtures :

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

ARTICLE 1AUC 12 - OBLIGATION EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les constructions à usage autre que l'habitat, 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 services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnements par logement, couvertes ou non. Dans le cas d'opération d'ensemble, il sera exigé en sus une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

ARTICLE 1AUc 13 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

I- LEGENDES SPECIALES FIGUREES AU PLAN

Sur les terrains figurés au plan sous la légende "plantations à préserver ou créer", les plantations devront respecter le schéma de principe correspondant intégré dans le document intitulé « Orientations particulières d'aménagement ».

II- REGLES GENERALES DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, en dehors des aires de stockage et dépôts, doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espaces verts aménagés. Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de parking. Les plantations devront être uniformément réparties.

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règles.