

# **ZONE U**

La zone urbaine comprend un secteur Ur, *correspondant à une zone inondée constatée, reprise dans la pièce des Servitudes d'Utilité Publique.*

**Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.**

*La commune étant concernée par des carrières et cavités souterraines non localisées, 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.*

*Par mesure préventive vis à vis du caractère argileux des sols, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la nature des sols qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.*

## **ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

- Les activités industrielles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.

### **En plus, dans le secteur Ur, sont interdits :**

- Les caves et les sous-sols ;
- Les constructions dont l'implantation du premier niveau de plancher est situé à moins de 0,50m de hauteur par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les commerces à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- Les nouvelles constructions et installations à usage d'activités ainsi que l'extension des constructions et installations existantes à usage d'activités, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
  - Elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - Leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1-ACCES**

**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 fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'art. 682 du Code Civil.**

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut être également 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**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si 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 parties de voies en impasse, à créer ou à prolonger, doivent permettre la circulation et le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

La largeur minimum des chaussées, des voies publiques ou privées, est de 4 mètres en sens unique et de 5 mètres en double sens.

## **ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **1- DESSERTE EN EAU**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression 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 parties des règles dont l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme ou d'utilisation du sol doivent 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](http://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.

#### **Eaux usées 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.

Dès le raccordement effectif de l'immeuble, une participation au financement de l'assainissement collectif sera réclamée au propriétaire par le service assainissement d'Artois Comm. Son montant est fixé chaque année par délibération du Conseil Communautaire.

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](http://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.

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.

#### Eaux usées autres que domestiques et assimilables à 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 diverses.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques et assimilables à un usage domestique 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 d'autorisation de déversement.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

## 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, 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 1ha 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 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- RESEAU ELECTRIQUE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'électricité, doit être desservie par un réseau électrique de caractéristiques suffisantes.

## ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie compatible avec la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme au schéma directeur d'assainissement.**

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres et un recul maximal de 60 mètres mesurés à partir de la limite de la voie, publique ou privée.

Au-delà de cette bande de 60 mètres, sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes limitées à 5 mètres de profondeur,

- les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup>,

**Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.**

Toutefois, les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD947 :

- en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD947.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

## 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension d'une construction existante**, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité : dans ce cas les constructions peuvent s'implanter à **1 mètre minimum de la limite de voie**.

---

## ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec des marges d'isolement.

#### **A- Implantation sur limites séparatives.**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives uniquement dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée uniquement pour les constructions annexes et les extensions d'une hauteur maximale de 3,20 mètres.

Toutefois, l'adossement à une construction existante ou réalisée simultanément sur le terrain voisin est autorisé lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

#### **B - Implantation avec marges d'isolement.**

Dans ce cas, la marge d'isolement (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) en tout point de la construction ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance d'éloignement est portée à 4 mètres lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures indispensables pour assurer l'éclairement et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables par leur mode d'occupation.

Les annexes d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative.

## 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à 1 mètre minimum de la limite séparative à condition que leur destination suppose une implantation différente de la règle générale, pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée 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.**

Cette distance minimale est ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agit de constructions annexes.

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

## **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **1 - REGLES GENERALES**

**Les constructions à usage principal d'habitation sont limitées à une hauteur de R+1+C (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles).** Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles. Cette limitation ne concerne que les constructions à usage d'habitation.

**La hauteur absolue des constructions à destination agricole ne peut dépasser 12 m au point le plus haut.**

**La hauteur absolue des autres constructions et installations ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.** Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité.

### **2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Un dépassement de la hauteur absolue est possible :**

- s'il est justifié par des raisons fonctionnelles,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

---

### **A) Dispositions Générales**

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

### **B) Bâtiments, Annexes, Clôtures.**

#### **BATIMENTS :**

##### **1) Matériaux.**

Sont interdits pour les façades:

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

## 2) Toitures - pour les constructions à usage d'habitation.

D'une façon générale, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 35 à 45°.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire. Les toitures terrasses ainsi que des toitures avec pentes asymétriques pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

## ANNEXES :

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citerne de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

## CLOTURES :

En front de rue, les clôtures doivent être constituées soit par des haies, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut et doublé ou non de haie. La hauteur totale ne pourra excéder 1,60 mètre dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Sur cour et jardin, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

**Ces clôtures seront par ailleurs constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale, les matériaux d'aspect tôle étant interdits.**

## **ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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 3 places de stationnement (garage y compris) par logement. En cas de division de logements au sein d'une construction existante, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les opérations d'ensemble, il est demandé en plus, à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements.

Pour les bâtiments à destination d'activités, 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.

## **ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

En dehors des espaces identifiés au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 5 emplacements doivent comprendre au minimum un arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des essences locales sont recommandées pour toutes les plantations.

#### **ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.