

## Titre I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone UB**, correspond à l'urbanisation dense de Bruay la Buisnière.
  - le secteur UB i correspond au secteur soumis à des aléas d'inondabilité faibles et moyens
  - le secteur UB ii correspond au secteur soumis à des aléas d'inondabilité forts
- **la zone UC**, correspond à l'urbanisation récente.
  - le secteur UCq reprend les secteurs de reconversion urbaine
  - le secteur UCi correspond au secteur soumis à des aléas d'inondabilité faibles et moyens
- **la zone UE**, correspond à la zone d'activités
- **la zone UH** correspond aux équipements
  - le secteur UHq correspond à l'emprise du lycée professionnel

## **ZONE URBAINE**

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 UE 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :**

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de roulottes, caravanes ou mobil home.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées soumises à autorisation, sauf conditions particulières fixées à l'article 2,
- Les bâtiments agricoles,
- L'aménagement de terrains de camping et caravaning et d'habitat mobile.
- Les habitations sauf celles prévues à l'article 2

### **Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation seulement si elles sont 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 constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non, admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- 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 UE 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 les fonds voisins éventuellement obtenu par application de la

réglementation en vigueur. 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

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

- Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

## 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 utilitaires et des véhicules de collecte des ordures ménagères.

## **Article UE 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](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 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 UE 5 : Caractéristiques des terrains**

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public.

Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont implantés à l'alignement ou en recul minima d'un mètre

Il est également possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces dispositions.

**Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

**I. Implantation avec marge d'isolement :**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) et jamais inférieure à 5 mètres.

Il est également possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces dispositions.

**II. Implantation sur limites séparatives :**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et notamment la réalisation de murs coupe-feu.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Il est également possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces dispositions.

**Article UE 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 UE 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, dépôts et installations ne doit pas excéder 70 % de la surface totale du terrain ou des terrains attenants constituant une même unité foncière (encore dit îlot de propriété)

**Article UE 10 : Hauteur des constructions**

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres.

**Article UE 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'intègreront.

**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 UE 12 : Stationnement des véhicules**

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

Pour les établissements d'activités, il est exigé 1 place de stationnement par emploi.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de livraison.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher (y compris les bâtiments publics)

### **Article UE 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 UE 14 : Performances énergétiques et environnementales**

non réglementé.

### **Article UE 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

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