



Communauté urbaine d'Arras

COMMUNE DE TILLOY-LES-MOFFLAINES

MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 23 juin 2016

Pour le Président de la Communauté urbaine d'Arras
Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme

Pascal LACHAMBRE

PLU approuvé le 8 février 2008
PLU modifié le 10 décembre 2010
PLU modifié n°2 le 23 juin 2016

SOMMAIRE

TITRE I	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II.....	5
ZONES URBAINES	5
Zone UA.....	6
Zone UB.....	13
Zone UE.....	20
Zone UF	25
TITRE III – ZONES A URBANISER	31
Zone 1AU.....	32
Zone 1AUa.....	39
Zone 2AU.....	44
TITRE 4 – ZONE AGRICOLE.....	46
Zone A.....	47
TITRE 5 – ZONE NATURELLE	52
Zone N.....	53
ANNEXES	58
Annexe 1 : Lexique	59
Annexe 2 : Essences recommandées pour les plantations.....	61

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

1 - Les zones urbaines dites zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5 du Code de l'urbanisme). (...).

Les zones urbaines à dominante habitat :

- ❖ **La zone UA** correspondant au bâti ancien situé au cœur du village
- ❖ **La zone UB** correspondant aux constructions récentes

Les zones urbaines à dominante économique :

- ❖ **La zone UE** correspondant à la zone industrielle Est et au site d'Haagen Dazs
- ❖ **La zone UF** correspondant au lycée agricole et au secteur limitrophe avec Arras.

2 – Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser destinées à l'habitat :

- ❖ **La zone 1AU** : zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat à court terme.
- ❖ **La zone 2AU** : zone naturelle réservée à une urbanisation à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU.

La zone à urbaniser dont la destination est définie par le règlement de cette zone

- ❖ **La zone 1AUa** : zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'activité à court terme.

3 – La zone agricole « A » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

4 – La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8 du Code de l'urbanisme) ».

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

TITRE II

ZONES URBAINES

Zone UA

PREAMBULE

La zone UA est une zone urbaine, correspondant au bâti ancien situé au cœur du village, où sont notamment admises les constructions à destination d'habitat et de commerce.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par les articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,

Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,

Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone

Les constructions à destination d'industrie

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque lié à la présence de cavités souterraines, identifiés au plan de zonage, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

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

Les nouvelles constructions à destination de commerce et d'artisanat constituant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 350 m².

Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à condition que l'espace de stationnement soit couvert.

Les batteries de plus de deux garages à condition de n'avoir qu'un seul accès sur la voie.

Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres excepté pour les constructions à destination d'habitation de moins de 200 m² de SHON, pour lesquelles le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - 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) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

ARTICLE UA 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 à la réglementation en vigueur.

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

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

1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en limite de voie, publique ou privée, ou d'emprise publique.

Les constructions à destination d'exploitation agricole, artisanale et de commerce doivent être implantées en limite de voie ou en recul d'un mètre minimum par rapport à la limite de voie.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes telles que abris de jardins, garages, annexes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règle générale :

A partir de la limite de voie, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur les limites séparatives

Dans une bande de **30 mètres** de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.

Implantation en recul par rapport aux limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres pour les constructions principales, et avec un minimum d'un mètre pour les constructions annexes.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait 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.

ARTICLE UA 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 **3 m**.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 72 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Ces hauteurs peuvent être exceptionnellement dépassées ponctuellement pour :

- des constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Aspect extérieur des constructions

A l'exception du bois, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

b) Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

En limite de voie, la partie pleine (s'il en est prévue une) des clôtures ne pourra dépasser 1 mètre.

Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination de l'artisanat et d'exploitations agricoles et forestières ainsi qu'aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul des places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions à destination **d'habitation**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² SHON.

En sus, il sera réalisé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 400 m² de SHON à l'usage des visiteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans les conditions prévues audit article, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination de **bureaux**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON au-delà de 250 m² de SHON.

Pour les constructions à destination **de commerce**, il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON au-delà de 250 m² de SHON.

Pour les autres **destinations de construction**, 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 UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts plantés doivent couvrir au minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

Les ouvrages techniques tels que les citernes de gaz liquéfiés ou à mazout, doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UB

PREAMBULE

La zone UB est une zone urbaine, correspondant aux quartiers récents du village où sont notamment admises les constructions à destination d'habitat et de commerces.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par les articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs,

Les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone

Les constructions à destination d'industrie

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque lié à la présence de cavités souterraines, identifiés au plan de zonage, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

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

Les nouvelles constructions à destination de commerce et d'artisanat constituant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement à condition :

- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les constructions destinées aux commerces à condition que la surface hors œuvre nette soit inférieure à 350 m².

Les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à condition que l'espace de stationnement soit couvert.

Les batteries de plus de deux garages à condition de n'avoir qu'un seul accès sur la voie.

Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

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

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres excepté pour les constructions à destination d'habitation de moins de 200 m² de SHON, pour lesquelles le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 - 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) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

ARTICLE UB 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 à la réglementation en vigueur.

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

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

1 - Règle générale :

Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 30 mètres par rapport à la limite des voies.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes telles que abris de jardins, garages, annexes.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règle générale :

A partir de la limite de voie, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur les limites séparatives

Dans une bande de **30 mètres** de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.

Implantation en recul par rapport aux limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres pour les constructions principales, et avec un minimum d'un mètre pour les constructions annexes.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait 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.

ARTICLE UB 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 **3 m**.

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à destination agricole, d'artisanat, de commerces et de bureaux ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Ces hauteurs peuvent être exceptionnellement dépassées ponctuellement pour :

- des constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Aspect extérieur des constructions

A l'exception du bois, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

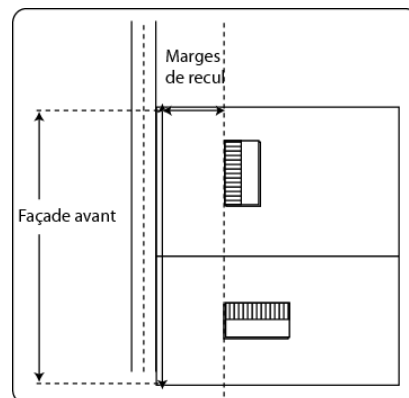
c) Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

En façade avant et sur les marges de recul, la partie pleine (s'il en est prévue une) des clôtures ne pourra dépasser 1 mètre.

Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination de l'artisanat et d'exploitations agricoles et forestières ainsi qu'aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.



ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul des places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Pour les constructions à destination **d'habitation**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² SHON.

En sus, il sera réalisé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 400 m² de SHON à l'usage des visiteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs

financés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans les conditions prévues audit article, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination de **bureaux**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON au-delà de 250 m² de SHON.

Pour les constructions à destination **de commerce**, il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON au-delà de 250 m² de SHON.

Pour les autres **destinations de construction**, 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 UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts plantés doivent couvrir au minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

Les ouvrages techniques tels que les citernes de gaz liquéfiés ou à mazout, doivent être masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UE

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la zone industrielle Est et notamment destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie, aux commerces, à l'entrepôt, aux bureaux et à l'hébergement hôtelier comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des équipements et installations implantés dans la zone.

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à destination d'habitation existantes ainsi que leur extension dans la limite de 150 m² de SHON totale après extension.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux ou à un aménagement paysager, dans le respect de la législation en vigueur.

Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou

malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et

nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

ARTICLE UE 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 à la réglementation en vigueur.

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

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

1 - Règle générale :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de :

- 10 m minimum par rapport à la limite de voie.
- 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la route de Cambrai (RD 939),

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- les constructions à destination de bureau et d'habitation autorisées à l'article 2
- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Règle générale :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ne peut être inférieure à 5 mètres.

Toutefois cette exigence peut être supprimée lorsque toutes les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UE 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 ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux installations ni aux constructions liées aux réseaux.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception du bois, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la façade principale.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Lors de toute construction, 10 % au moins de la surface de l'unité foncière seront traités en espaces verts plantés et arborés.

Les marges de recul et de retrait, les délaissés des aires de stationnement, et espaces libres de toute construction devront être traités en espaces verts plantés et arborés comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et aires de stockage devront être masqués par des plantations.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Zone UF

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte correspondant au lycée agricole et au secteur limitrophe à l'université d'Arras. Elle comprend un secteur UFn dans lequel ne sont autorisées que les aires d'accueil des gens du voyage.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, d'entrepôt, d'activité agricole ou forestière, et d'hébergement hôtelier, y compris celles constituant des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité publique, et que toute disposition soit prise pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à destination 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 constructions et installations implantées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux ou à un aménagement paysager, dans le respect de la législation en vigueur.

En secteur UFn :

Sont exclusivement admises les aires d'accueil des gens du voyage telles que prévues par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

ARTICLE UF 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 à la réglementation en vigueur.

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

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

1 - Règle générale :

Les constructions ou installations peuvent être implantées à la limite de voie ou en recul de 1 m minimum par rapport à la limite de voie.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées, soit sur les limites séparatives soit en retrait desdites limites.

En cas d'implantation en retrait, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de 4 mètres pour les constructions principales, et avec un minimum d'un mètre pour les constructions annexes.

En secteur UFn, les constructions ou installations peuvent être implantées à la limite de voie ou en recul d'un mètre minimum par rapport à la limite de voie.

2 – Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction principale.
- 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 ».

ARTICLE UF 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 mètres**.

Cette distance minimale est ramenée à 1 m lorsqu'il s'agit de constructions annexes dont la hauteur absolue est inférieure à 3 m.

En secteur UFn, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 21 m au faîtage.

Cette limite n'est pas applicable :

- aux dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes,..)
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- à l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception du bois, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 UF 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Tous les espaces non affectés au stationnement, aux constructions et aux voiries feront l'objet d'aménagements en espaces plantés et arborés.

Les citernes de gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que des installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

Les bâtiments agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou habitations voisines devront être isolés par un écran végétal, si leur implantation a des conséquences dommageables pour le site et les habitations voisines.

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation

Dispositions particulières pour le périmètre où sont identifiés des éléments de paysage à protéger en application des dispositions de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

Les ensembles végétaux d'intérêt paysager figurant sur le plan de zonage doivent être préservés. Toutefois, une destruction ponctuelle et limitée est admise. Dans ce cas, les plantations doivent être remplacées par des plantations d'essence équivalente.

En outre, les travaux de desserte des constructions par les réseaux, sur le terrain d'assiette du projet, ne doivent pas nuire, ni à la survie, ni à la qualité sanitaire des plantations.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III – ZONES A URBANISER

Zone 1AU

PREAMBULE

La zone 1 AU et le secteur de zone 1AUb constituent un secteur naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte. Leur ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque lié à la présence de cavités souterraines, identifiés au plan de zonage, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Sont admises, dès lors :

- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;
- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
- qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;

Les constructions à destination :

- d'habitation, d'hébergement hôtelier ;
- d'artisanat et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique
- de commerce, dans la limite de 350 m² de surface de plancher ;
- les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs à condition que l'espace de stationnement soit couvert ;
- les batteries de plus de deux garages à condition de limiter le nombre d'accès à la voie ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres excepté pour les constructions à destination d'habitation de moins de 200 m² de surface de plancher, pour lesquelles le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur suffisante afin de permettre l'accès des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies de circulation automobile (chaussée + trottoirs) devront avoir une largeur minimale de 8,5 mètres, hormis en 1AUB.

ARTICLE 1AU 4 - 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) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1 - Règle générale :

En **zone 1AU** tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 30 mètres par rapport à la limite des voies.

En **zone 1AUb** tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres et un recul maximum de 30 mètres par rapport à la limite des voies. Toutefois, une implantation en limite de parcelle est autorisée en cas de mitoyenneté avec un cheminement exclusivement mode doux.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes telles que abris de jardins, garages, annexes.

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

1 - Règle générale :

A partir de la limite de voie, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur les limites séparatives

Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des voies, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que lorsqu'elles présentent une hauteur maximale de 4 mètres en tout point.

Implantation en recul par rapport aux limites séparatives :

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de 3 mètres pour les constructions principales, et avec un minimum d'un mètre pour les constructions annexes.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même retrait 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.

ARTICLE 1AU 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 **3 m**.

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En **zone 1AU**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

En **zone 1AUb**, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Ces hauteurs peuvent être exceptionnellement dépassées ponctuellement pour :

- des constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Aspect extérieur des constructions

A l'exception du bois, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

b) Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres mesurée à partir du sol naturel sur son emprise.

En façade avant et sur les marges de recul, la partie pleine (s'il en est prévue une) des clôtures ne pourra dépasser 1 mètre.

Ailleurs tout type de clôture est autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination de l'artisanat ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul des places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

En **zone 1AU** pour les constructions à destination **d'habitation**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

En **zone 1AUb** pour les constructions à destination **d'habitation**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

En sus, en **zone 1AU** il sera réalisé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 400 m² de surface de plancher à l'usage des visiteurs.

En **zone 1AUb**, il sera réalisé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher à l'usage des visiteurs.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans les conditions prévues audit article, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination de **bureaux**, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 250 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination **de commerce**, il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 250 m² de surface de plancher.

Pour les autres **destinations de construction**, 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 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts plantés doivent couvrir 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

Les citernes de gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que des installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 1AUa

PREAMBULE

La zone 1 AUa constitue un secteur naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation. Sa vocation est d'accueillir des constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de commerce, de bureaux, dans le cadre de l'extension de la zone industrielle Est.

Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

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

La zone est concernée par le périmètre SEVESO de la CECA de Feuchy. Des dispositions réglementaires particulières s'appliquent (voir article 2).

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 1AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors :

- qu'elles sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;
- qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
- qu'elles sont conformes aux dispositions du présent règlement et de son document graphique ;

les constructions à destination :

- d'artisanat, d'industrie, de commerce, d'entrepôt, de bureaux, d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- les constructions à destination d'habitation, à condition 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 destinations de construction autorisées dans la zone ;
- l'adaptation, la réfection des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que leur extension dans la limite de 150 m² de SHON totale après extension ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient directement liés à une occupation ou utilisation des sols admise dans la zone ;

Dispositions applicables dans le périmètre SEVESO :

Dans le périmètre Z2, zone d'apparition d'effets irréversibles pour la santé ou de blessures sérieuses, sont uniquement autorisées :

- les constructions à usage d'activités industrielles à condition qu'elles n'augmentent pas significativement le nombre de personnes exposées au risque encouru
- les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un COS de 2
- les constructions ou installations recevant du public de 5^{ème} catégorie
- les créations de routes dont le trafic n'excède pas 2000 véhicules / jour
- les créations de voies ferrées non ouvertes à un trafic voyageurs

ARTICLE 1AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des véhicules, notamment des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 1AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, raccordé au réseau public.

2) ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est toutefois pas obligatoire.

Si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1 - Règle générale :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 10 m minimum par rapport à la limite de voie.

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- les constructions à destination de bureau et d'habitation autorisées à l'article 2
- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Règle générale :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ne peut être inférieure à 5 mètres.

Toutefois cette exigence peut être supprimée lorsque toutes les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 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 ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux installations ni aux constructions liées aux réseaux.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception du bois, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la façade principale.

ARTICLE 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Lors de toute construction, 10 % au moins de la surface de l'unité foncière seront traités en espaces verts plantés et arborés.

Les marges de recul et de retrait, les délaissés des aires de stationnement, et espaces libres de toute construction devront être traités en espaces verts plantés et arborés comportant des arbres de haute tige.

Les dépôts et aires de stockage devront être masquées par des plantations.

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE 1AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Zone 2AU

PREAMBULE

La zone 2AU correspond aux espaces naturels, dont les équipements publics périphériques (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque lié à la présence de cavités souterraines, identifiés au plan de zonage, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général liées aux réseaux

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 - LES 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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions et installations peuvent s’implanter en limite de voie ou en recul d’un mètre minimum par rapport à la limite de voie.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent s’implanter en limite séparative ou en recul d’un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n’est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Il n’est pas fixé de règle.

TITRE 4 – ZONE AGRICOLE

Zone A

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création et l'extension des bâtiments ou installations à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinées à l'exploitant agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dispositions applicables dans le périmètre SEVESO :

Dans le périmètre Z2, zone d'apparition d'effets irréversibles pour la santé ou de blessures sérieuses, sont uniquement autorisées :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'exploitant agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme, dans la limite d'un COS de 0,2
- les créations de routes dont le trafic n'excède pas 2000 véhicules / jour
- les créations de voies ferrées non ouvertes à un trafic voyageurs

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2) ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs

de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

ARTICLE A5 - 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 à la réglementation en vigueur.

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

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

1 - Règle générale :

Les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD939.

En outre les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à la limite de voie de la route de Cambrai (RD 939)
- 15 mètres par rapport à la limite des autres voies

2 - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un retrait identique à celui du bâtiment.
- Les constructions à destination agricole ou d'habitation s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistants.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ne peut être inférieure à 5 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE A 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 ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 15 m.

Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée ponctuellement pour :

- des constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

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

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences listées en annexe.

Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 mètres des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour le site et les habitations voisines.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5 – ZONE NATURELLE

Zone N

PREAMBULE

La zone N, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- un secteur Np, dans lequel toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites ;
- un secteur Ns dans lequel les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées ;
- un secteur Nt correspondant au site de « Terres en fête »

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur Np, toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites.

Dans les autres secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque lié à la présence de cavités souterraines, identifiés au plan de zonage, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

1 – Dans le secteur Ns :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité
- Les constructions et installations directement nécessaires à l'exploitation de jardins familiaux, dans la limite de 20 m² de SHOB

2 – Dans le secteur Nt :

- les constructions et installations temporaires liées à des manifestations à caractère agricole

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

1 - Caractéristiques des voies existantes :

Les voies de desserte existantes doivent :

- être adaptées à l'importance et la destination des constructions ou aménagements qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers de ces voies ;
- permettre l'approche et l'utilisation des engins et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

2 – Caractéristiques des voies nouvelles :

En sus des caractéristiques visées ci-dessus, le tracé et le traitement de toute voie nouvelle doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire environnante, afin de s'y intégrer dans le cadre d'une bonne desserte du quartier.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

2) ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

Toutefois, si le raccordement est souhaité, les eaux usées industrielles devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes. Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

Il en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être prétraitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0,5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

ARTICLE N 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 à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent le long de la RD939.

Les constructions ou installations peuvent être implantées à la limite de voie ou en recul de 1 m minimum par rapport à la limite de voie.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent être implantées en limite séparative ou en recul de 1 m minimum par rapport à la limite séparative.

ARTICLE N 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 passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit constructions annexes.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Np, il n'est pas fixé de règle.

En secteurs Ns et Nt, l'emprise au sol des constructions est fixée à 10% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et des installations est fixée à :

- 15 mètres en secteur Ns
- 20 mètres en secteur Nt

Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée ponctuellement pour :

- des constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception du bois, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings) est interdit.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées en annexe.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

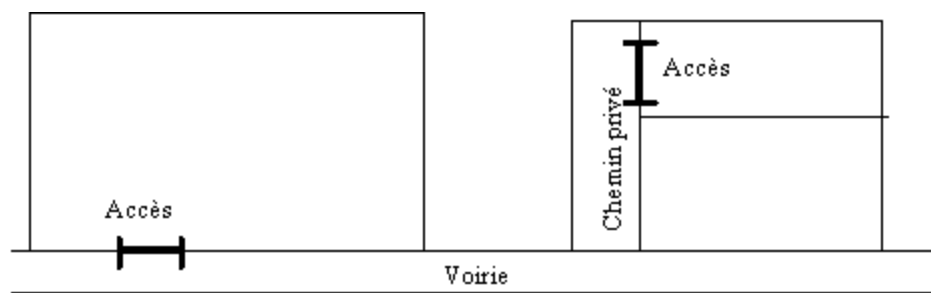
Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

Annexe 1 : Lexique

Accès

Définition de l'accès



L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

Emprise au sol

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet.

Doivent y être inclus les éléments architecturaux ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons. En sont exclus les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 centimètres au-dessus du sol naturel.

Espace libre

L'espace libre correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension d'un bâtiment

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation est mesurée en son point le plus haut, à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire ou d'aménager, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en compte.

Recul (article 6)

Le recul est la distance séparant tout ou partie de la façade sur rue des constructions des voies, publiques ou privées, et des emprises publiques.

La limite de voie inclut l'alignement, soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Retrait (article 7)

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel.

Voie

La voie constitue la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

La voie inclut l'ensemble de l'espace séparant les propriétés riveraines, en ce compris la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Annexe 2 : Essences recommandées pour les plantations

LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES :

☛ *Strate arborée*

Orme champêtre
 Aulne glutineux
 Saule blanc
 Peuplier Grisard
 Frêne élevé
 Aulne blanc
 Prunier à grappes
 Peuplier hybride
 Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
 Charme (*carpinus betulus*)
 Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
 Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
 Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
 Chêne sessile (*Quercus petraea*)
 Erable champêtre (*Acer campestre*)
 Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
 Merisier (*Prunus avium*)
 Noyer commun (*Juglans regia*)
 Peuplier tremble (*Populus tremula*)
 Sorbier blanc
 Sorbier des oiseleurs
 Nerprun
 Néflier

☛ *Strate arbustive et arbrisseaux*

Noisetier
 Cornouiller sanguin
 Prunellier
 Sureau Noir
 Viorne obier
 Aubépine
 Eglantier
 Ronce
 Groseillier
 Lierre
 Clématite sauvage
 Sureau à grappes
 Robinier faux acacias
 Sureau à grappes
 Bourdaine
 Viorne manceienne
 Viorne orbier

☛ *Haies persistantes*

troène (*Ligustrum ovalifolium* et *vulgare*)
 houx (*Ilex aquifolium*)
 buis (*Buxus semperviens*)
 if (*Taxus baccata*)
 fusain (*Evonymus europaeus*)
 chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

☛ *Haies non persistantes*

charmille (charme taillé)
 hêtre taillé

☛ *Plantes des fossés*

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)
 Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*)
 Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)
 Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)
 Aloès d'eau (*Stratiotes aloides*)

Plantes de berge et du bords des eaux :

Hosta lancifolia
 Iris sp.
 Lysimaque (*Lysimachia punctata*)
 Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)
 Sagittaire (*Sagittaria japonica*)
 Astilbe sp.
 Filipendula palmata
 Massette (*Typha latifolia*)
 Miscanthus sinensis "Zebrinus"
 Spartina pectinata
 Carex stricta "Bowles Golden"
 Juncus sp.

Arbres et arbustes du bord des eaux

Bambou (*Sassa palmata*)
 Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)
 Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
 Saule blanc (*Salix alba*)
 Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*)
 Saule de vanniers (*Salix viminalis*)
 Saule Marsault (*Salix caprea*)

Source : CUA