



COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS
DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

COMMUNE DE
AGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

3

F. RAYMOND ARCHITECTE D.P.L.G. URBANISTE S.F.U.
18, rue Juge 75015 PARIS T : 01.40.59.00.50 F : 01.40.59.01.04
E mail : f.raymond-architecte@worldonline.fr

APPROUVE PAR DELIBERATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU
5 NOVEMBRE 2004

MODIFIE PAR DELIBERATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU
22 JUIN 2012

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du**



Pour le Président de la Communauté
Le Vice-Président Délégué,


André BOUZIGUES

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	3
Article 1 - CHAMPS D'APPLICATION.....	4
Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	6
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	20
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	29
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU	37
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	428
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	43
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	56
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	57
ANNEXES	64

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme, dans leurs versions antérieures à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement qui continuent à s'appliquer au PLU communal en vigueur dans l'attente d'un PLU intercommunal.

Article 1 - CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Agny.

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

SONT ET DEMEURENT NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU :

- Les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-21 du code de l'urbanisme qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R 111-2),
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4),
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21).

- L'article R 111-15 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement relatifs à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- L'article L 421-6 qui précise que :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

- L'article L 421-7 qui précise que :

« Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L 421-6 ne sont pas réunies. »

- L'article L 421-8 qui expose que :

« L'absence d'exigence d'une autorisation ou déclaration d'urbanisme ne permet pas de s'abstraire du respect des normes d'urbanisme telles que précisées à l'article L 421-60 »

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

SE CONJUGUENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLU :

- Les dispositions d'un lotissement approuvées lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU, sous réserve de l'application de l'alinéa 1 de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme (voir annexes).
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, règlement de sécurité, établissements recevant du public, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, et autres réglementations spécifiques.
- Le droit de préemption urbain, s'il est institué.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces 4 du dossier.

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- UA – Zone urbaine centrale
- UB – Zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, comportant des secteurs UBb, UBc
- 1AU – Zone à urbaniser à court terme
- 2AU – Zone à urbaniser à long terme
- A – Zone agricole
- N – Zone naturelle et forestière, comportant le secteur NS, comportant deux sous-secteurs Ns1 et Ns2

Ce document graphique fait en outre apparaître les différentes mentions prévues à l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L123-1-5-8° du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments remarquables identifiés et protégés en application de la loi paysage (L123-1-5-7°).
- Les terrains cultivés (L123-1-5-9°).
- Les cheminements piétonniers à conserver ou à créer (L123-1-5-6°).

Il fait également apparaître :

- Les servitudes d'architecture, qui localisent les bâtiments qui, pour des motifs architecturaux, sont soumis à des règles spécifiques.
- Les secteurs humides, dans lesquels les constructions sont soumises à des règles de constructions adaptées au risque.
- Les carrières et cavités souterraines (localisées et périmètres supposés).

A chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant aux titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles :

ARTICLE 1 -Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 -Desserte par la voirie et accès

ARTICLE 4 -Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 -Superficie minimale des terrains constructibles

ARTICLE 6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparative

ARTICLE 8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 -Emprise au sol des constructions

ARTICLE 10 -Hauteur maximale des constructions

ARTICLE 11 -Aspect extérieur des constructions et abords

ARTICLE 12 -Stationnement des véhicules

ARTICLE 13 -Espaces libres, aires de jeux et plantations

ARTICLE 14 -Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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 (article L 123-1-9 du code de l'Urbanisme).

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone couvre le village ancien. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel. C'est dans cette zone que se trouve la majeure partie des équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des commerces, équipements, services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

En zone UA, le bâti ancien est prédominant, définissant un cadre urbain de qualité qui mérite d'être préservé. Les constructions, par leur mode de groupement, définissent un tissu riche de diversité dont l'intérêt architectural mérite une mise en valeur.

La zone UA comporte un **secteur « h » humide**, soumis au risque de remontée de nappe.

La zone UA comporte des **secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre ainsi qu'un secteur de cavités souterraines présumées** :

⇒ NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N°92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

⇒ CAVITES SOUTERRAINES

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est concernée par des **orientations d'aménagement définies sur le secteur « Legrand-Briquet », et sur le secteur « Chemin des Dix-Sept »** auxquelles il est nécessaire de se reporter.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les industries
- Les commerces ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les entrepôts ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création ou l'extension d'installations agricoles d'élevage ou de stockage soumises au régime des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'aménagement de terrains de camping, hormis le camping à la ferme, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées ne répondant pas à l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les batteries de plus de 6 garages non liées à des habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE UA2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 –RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal (se reporter aux Annexes-Additif).
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés.
- Toute démolition partielle ou totale du patrimoine bâti protégé au titre du L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumis à autorisation préalable.

2 –LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- L'artisanat sous réserve que l'activité soit compatible avec le caractère de la zone et son équipement.
- Les commerces, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 400m².
- Les batteries de 3 à 6 garages individuels, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement liés à une activité commerciale ou artisanale autorisée.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les éoliennes à axe horizontale et à axe verticale sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2m à partir de leur base d'installation sur les toitures des constructions ou qu'elles soient implantées avec un retrait de H=L par rapport aux limites séparatives.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des articles 1 et 2.
- En sus, concernant **les éléments du patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement dès lors qu'ils préservent le caractère du bâti et qu'ils respectent les conditions édictées à l'article 11.
- En sus, dans la zone de **risque liée à la présence présumée de cavités souterraines**, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Il est vivement conseillé d'effectuer des sondages de sol préalablement à toute construction.
- En sus, en **secteur « h »** humide ou soumis au risque de remontée de nappe, les constructions principales et reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus de la cote de la voirie au droit de la construction, les sous-sols et caves étant interdits.

ARTICLE UA3 DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire:

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie ne sera possible.

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

ARTICLE UA4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou 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 des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eau usées. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint en annexe. L'assainissement non collectif est interdit dans le secteur « h » humide, soumis au risque de remontées de nappe.

Dans le reste de la zone, 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 en annexe.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la CUA joint en annexe, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, 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 pré-traitées.

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 serait 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 (chaussées, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique

ARTICLE UA5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En dehors du secteur « h », 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 sanitaire en vigueur.

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

ARTICLE UA6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions principales doivent être implantées à la limite des voies. Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, hormis dans le cas où l'unité foncière est desservie par 2 voies.

Les constructions implantées en recul par rapport à la limite des voies, existantes ou à créer, ne pourront être que des constructions annexes.

Une implantation en recul par rapport à la limite des voies peut toutefois être admise si elle est justifiée par l'implantation des constructions sur les terrains contigus. La construction devra alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou des constructions voisines.

En cas de recul par rapport à la limite des voies la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront observer un recul minimal de 10 m par rapport aux limites du domaine ferroviaire.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux débords de toitures, aux creux, aux saillies qui sont encadrés par le règlement des voiries ainsi qu'aux constructions en sous-sol.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions, et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en limite de voies ou du domaine ferroviaire, ou en recul de 1m minimum, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UA7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire. L'implantation des installations se fait obligatoirement en recul.

1 -IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

A/ En front à rue, dans une bande maximum de 20m de profondeur mesurée par rapport à la limite des voies, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

B/ Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m mesurée au point le plus élevé.

2 -IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$.

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 3m.

3 -DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

4 -EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives sans limitation de profondeur ou en retrait de 1m minimum à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.
- les constructions annexes d'une emprise au sol maximum de 12m² et d'une hauteur maximum de 3m qui pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UA8

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 les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 1m minimum lorsque l'une des deux constructions présente une emprise au sol maximale de 12m² et une hauteur maximale de 3m.

ARTICLE UA9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 %. Cette emprise peut être portée à 80 % pour les constructions à rez-de-chaussée, à destination de commerce, de services ou d'artisanat. Ces dispositions ne s'appliquent ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni aux constructions ou

équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques d'infrastructures.

Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, **en secteur « h »**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

ARTICLE UA10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois, des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 11m au point le plus élevé par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement. Elle peut être portée à 13m sur les alignements figurés au plan soumis à des règles architecturales particulières.

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre,...
- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôle rouillées,...
- les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris,...lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune.

Tous travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant au document graphique du Règlement doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : respect des matériaux et couleurs du bâti existant, respect des formes et des gabarits actuels, respect des implantations.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

Au niveau des ouvertures en toiture visibles depuis le domaine public, seules seront autorisées les lucarnes à deux pans dites jacobines ou lucarnes rampantes axées sur les ouvertures du niveau inférieur ou bien sur le trumeau ou le meneau.

PAREMENTS EXTERIEURS

Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La colorimétrie des parements sera en harmonie avec les constructions environnantes, les couleurs non traditionnelles (en dehors du beige, ton pierre, gris, ton rouge brique, ton bois, ...) et vives étant interdites.

TOITURES

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants symétriques, dont la pente sera au minimum de 12°. Le matériau de couverture de toutes les constructions principales devra être de couleur tuile ou ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas. Les toitures des constructions annexes et des extensions d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,5m pourront être composées soit par une toiture à un seul versant, soit par un toit en terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas devront respecter le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

Les constructions à usage autre que l'habitation seront composées de préférence de briques de terre cuite apparentes ou de bardage bois pour au moins 50 % de la superficie de leurs façades.

Les toitures seront composées de préférence de 2 versants symétriques.

Le matériau de couverture sera de préférence la tuile plate traditionnelle à emboîtement ou la panne flamande (ou tout autre matériau de substitution).

CLOTURES

Les clôtures seront, en bordure de voie et dans la marge de recul, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue. Elles seront constituées, suivant cet environnement, de :

- soit d'un mur bahut qualitatif d'une hauteur comprise entre 1,8m et 2,2m dont l'aspect de parement sera proche des murs de constructions ou de clôtures avoisinants,
- soit d'un mur bahut qualitatif d'une hauteur maximum de 1,0m surmontée ou non de grille à barreaudage vertical ou de grillage de 1,2m maximum.

Les clôtures sur limites séparatives seront d'une hauteur de 2,0m maximum constituées soit d'un dispositif plein (de type maçonné, bois,...), soit d'un dispositif à claire voie (grillages, grilles,...) et seront de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, les clôtures sur limites séparatives qui constituent une bordure de zones A ou N, d'une hauteur de 2,0m maximum seront constituées d'un dispositif à claire voie obligatoirement doublé d'une haie vive de préférence d'essences locales.

ARTICLE UA12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé :

Pour les constructions à destination d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat). Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Pour les constructions à destination autre que l'habitat :

- Pour le commerce de détail dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200m² s'implantant dans du bâti existant, il n'est pas exigé de place de stationnement.

- Pour les autres commerces et les autres destinations de bâti, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En outre :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 200m² de surface de plancher, de bureaux de plus de 100m² de surface de plancher et de services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé la réalisation de stationnement couvert pour les deux roues d'une superficie de 1% minimum de la surface de plancher arrondi à l'entier supérieur, sans être inférieure à 5m².

ARTICLE UA13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

OBLIGATION DE PLANTER

Lors de toute construction, 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m². Les plantations devront être uniformément réparties.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

Les clôtures situées en limite des zones A ou N et telles que définies à l'article UA 11 seront obligatoirement doublées d'une haie vive de préférence d'essence locale.

Les plantations et haies seront de préférence réalisées au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

ARTICLE UA14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat, et le développement des commerces, équipements, des services et activités compatibles, conforme au principe de mixité du tissu urbain.

La zone UB comporte plusieurs secteurs :

- Un **secteur UBb** où la densité des constructions doit être limitée, ce secteur étant humide et en frange d'un espace naturel à mettre en valeur.
- Un **secteur UBc** inclus dans un périmètre rapproché de protection de captage et objet de ce fait de prescriptions spécifiques.

La zone UB comporte un **sous-secteur « h » humide**, soumis au risque de remontée de nappe.

La zone UB comporte des **secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre, ainsi que des secteurs de cavités souterraines présumées.**

⇒ NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 1999 et du 23 août 2002.

⇒ CAVITES SOUTERRAINES

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est concernée par des **orientations d'aménagement définies sur le secteur "Chemin des Dix-sept »** auxquelles il est nécessaire de se reporter.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UB1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 -RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 -NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les industries,
- Les commerces ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les entrepôts ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création ou l'extension d'installations agricoles d'élevage ou de stockage soumises au régime des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'aménagement de terrains de camping, hormis le camping à la ferme, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées ne répondant pas à l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les batteries de plus de 6 garages non liées à des habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

En sus, **en secteur UBc**, à l'exclusion des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UB2, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits (notamment les nouvelles constructions principales) hormis les reconstructions après sinistre.

En sus, sur **les terrains couverts au plan par la trame « jardin protégé »** au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, à l'exclusion des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UB2, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, notamment les nouvelles constructions principales.

En sus, concernant **les éléments de patrimoine végétal protégés au titre des espaces boisés classés**, sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation ou leur protection.

ARTICLE UB2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 -RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal (se reporter aux Annexes-Additif).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Toute démolition partielle ou totale du patrimoine bâti protégé au titre du L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumis à autorisation préalable.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1.5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.

- L'artisanat sous réserve que l'activité soit compatible avec le caractère de la zone et son équipement.

- Les commerces, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 200m².

- Les batteries de 3 à 6 garages individuels, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentant qu'une seule sortie sur la voie publique.

- Les entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement liés à une activité commerciale ou artisanale autorisée.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition :

. qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants ou aux équipements admis dans la zone,

. que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,

. que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

-L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

- Les éoliennes à axe horizontale et à axe verticale sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2m à partir de leur base d'installation sur les toitures des constructions ou qu'elles soient implantées avec un retrait de H=L par rapport aux limites séparatives.

- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve du respect des articles 1 et 2.

- En sus, concernant **les éléments du patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement dès lors qu'ils préservent le caractère du bâti et qu'ils respectent les conditions édictées à l'article 11.

- En sus, sur **les terrains couverts au plan par la trame « jardin protégé »**, les extensions et le confortement des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante et les annexes à usage d'abri de jardin sont les seules constructions admises.

- En sus, dans la zone de **risque liée à la présence présumée de cavités souterraines**, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Il est vivement conseillé d'effectuer des sondages de sol préalablement à toute construction.

- En sus, en **secteur « h » humide** soumis au risque de remontée de nappe, les constructions principales et reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus de la cote de la voirie au droit de la construction, les sous-sols et caves étant interdits.

- En sus, en **secteur UBc**, les extensions et le confortement des bâtiments existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante et leurs annexes à ces bâtiments sont les seules constructions admises avec les reconstructions après sinistre. Les changements de destination sont autorisés à condition d'être compatibles avec la protection des captages.

ARTICLE UB3 DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire:

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie ne sera possible.

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

ARTICLE UB4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou 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 des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble 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 en annexe.

L'assainissement non collectif est interdit dans le secteur UBc et le secteur « h » humide.

Dans le reste de la zone, 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 en annexe.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la CUA joint en annexe, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, 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 traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement serait 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 (chaussées, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En dehors des secteurs UBc et « h », 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 sanitaire en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nouvelles ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE UB6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions principales en recul par rapport aux limites des voies est obligatoire. Le recul de la façade par rapport à la limite des voies sera au moins égal à 5 mètres, et au maximum de 20 mètres.

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, hormis dans le cas où l'unité foncière est desservie par 2 voies.

Au-delà de la bande des 20 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, il ne peut être implanté que des constructions annexes.

Toutefois, un recul moindre, voire une implantation à la limite des voies pourra être admise si elle est justifiée par l'implantation des constructions existantes sur les terrains contigus, pour aligner la façade de la construction nouvelle avec celle d'une ou des constructions voisines.

En cas de recul par rapport à la limite des voies la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront observer un recul minimal de 10 m par rapport aux limites du domaine ferroviaire.

Dans les secteurs UBb et UBc, les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimal de 5m par rapport aux limites d'emprise des cheminements piétons inscrits en emplacements réservés le long du Crinchon.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux débords de toitures, aux creux, aux saillies qui sont encadrés par le règlement des voiries ainsi qu'aux constructions en sous-sol.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions, et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en limite de voies ou du domaine ferroviaire, ou en recul de 1m minimum, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UB7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

1 -IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

AI En front à rue, dans une bande maximum de 20m de profondeur mesurée par rapport à la limite des voies, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

BI Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m mesurée au point le plus élevé.

2 -IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$.

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 3m.

3 -DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

4 -EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives sans limitation de profondeur ou en retrait de 1m minimum à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.
- les constructions annexes d'une emprise au sol maximum de 12m² et d'une hauteur maximum de 3m qui pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB8

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 les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 1m minimum lorsque l'une des deux constructions présente une emprise au sol maximale de 12m² et une hauteur maximale de 3m.

ARTICLE UB9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UB, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %.

Cette règle ne s'applique ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni aux constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques d'infrastructures.

Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

En secteur UBb l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %.

En secteur UBc, il n'est pas fixé d'emprise au sol, seules les extensions et annexes étant admises dans les limites fixées à l'article 2.

Toutefois, sur l'ensemble des zones UB :

- en **secteur « h »**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 %,
- en **secteur « jardins protégés »**, il n'est pas fixé d'emprise au sol, seules les extensions et le confortement des bâtiments existants et les annexes à usage d'abri de jardin étant admis dans les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE UB10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements. Toutefois, des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11m au point le plus élevé du bâtiment par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

En secteur UBb, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée + un seul niveau en comble aménageable (R+comble), avec point le plus élevé du bâtiment limité à 10m par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement. Pour les autres constructions, la hauteur totale ne peut excéder 8 m au point le plus élevé par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UB11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par:

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits:

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre,...
- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris.... lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune

Tous travaux effectués sur un élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme figurant au document graphique du Règlement doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : respect des matériaux et couleurs du bâti existant, respect des formes et des gabarits actuels, respect des implantations.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant en s'inscrivant dans la composition générale de la rue.

TOUTES CONSTRUCTIONS

PAREMENTS EXTERIEURS

Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La colorimétrie des parements sera en harmonie avec les constructions environnantes, les couleurs non traditionnelles (en dehors du beige, ton pierre, gris, ton rouge brique, ton bois, ...) et vives étant interdites.

TOITURES

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses sont autorisées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas devront respecter le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

CLOTURES

Les clôtures seront en bordure de voie et dans la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2.0m constituées:

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,0m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.
- soit d'un dispositif à claire voir (grille, grillage,...).

Les clôtures sur limites séparatives autres que les clôtures en bordure des zones A ou N, d'une hauteur de 2,0m maximum, seront constituées soit d'un dispositif plein (de type maçonné, bois, ...) soit d'un dispositif à claire voie (grillage, grilles...) et seront de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, les clôtures sur limites séparatives qui constituent une bordure de zones A ou N, d'une hauteur de 2.0m maximum seront constituées d'un dispositif à claire voie obligatoirement doublé d'une haie vive de préférence d'essences locales.

ARTICLE UB12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé :

Pour les constructions à destination d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat). Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Pour les constructions à destination autre que l'habitat :

- Pour le commerce de détail dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200m² s'implantant dans du bâti existant, il n'est pas exigé de place de stationnement.

- Pour les autres commerces et les autres destinations de bâti, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En outre :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 200m² de surface de plancher, de bureaux de plus de 100m² de surface de plancher et de services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé la réalisation de stationnement couvert pour les deux roues d'une superficie de 1% minimum de la surface de plancher arrondi à l'entier supérieur, sans être inférieure à 5m².

ARTICLE UB13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

OBLIGATION DE PLANTER

Lors de toute construction, 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m². Les plantations devront être uniformément réparties.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

Les clôtures situées en limite des zones A ou N et telles que définies à l'article UB 11 seront obligatoirement doublées d'une haie vive de préférence d'essence locale.

Les plantations et haies seront réalisées de préférence au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

En **secteur UBb**, 30 % au moins de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espace vert.

ARTICLE UB14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à caractère naturel, non équipée ou insuffisamment équipée, est une zone à vocation mixte destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme. Sont concernés des terrains situés autour du chemin des Dix-Sept, en cœur d'îlot entre les rues Jaurès, Raoul Briquet et du Buisson, et sur le cœur d'îlot compris entre les rues Legrand, Raoul Briquet et la voie ferrée. Ces terrains sont desservis par les réseaux en limite mais nécessitent une viabilisation interne.

La zone est concernée par les **orientations d'aménagement définies sur le secteur « Chemin des Dix-Sept » et sur le secteur « Alfred Legrand »** auxquelles il est nécessaire de se reporter.

Certaines opérations peuvent y être autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone défini par une étude d'ensemble, dont le schéma de principe figurant aux orientations d'aménagement fixe les orientations, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 1AU comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre ainsi qu'un secteur de cavités souterraines présumées.

⇒ NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N°92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

⇒ CAVITES SOUTERRAINES

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les industries
- La création d'exploitation agricole
- Les commerces ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les entrepôts ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'hébergement hôtelier.
- L'aménagement de terrains de camping, hormis le camping à la ferme, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées ne répondant pas à l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les batteries de plus de 6 garages non liées à des habitations.
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE 1AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 –RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal (se reporter aux Annexes-Additif).
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés.

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, ainsi que leurs annexes, dans la limite d'emprise au sol fixée par l'article 9 et dans le respect de l'article 11.

Sont admis, sous réserve de prendre la forme d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les constructions à destination d'habitation
- L'artisanat sous réserve que l'activité soit compatible avec le caractère de la zone et son équipement.
- Les commerces, à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 200m².
- Les bureaux.

- Les batteries de 3 à 6 garages individuels sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentant qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les entrepôts, sous réserve qu'ils soient directement liés à une activité commerciale ou artisanale autorisée.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les éoliennes à axe horizontale et à axe verticale sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2m à partir de leur base d'installation sur les toitures des constructions ou qu'elles soient implantées avec un retrait de H=L par rapport aux limites séparatives.
- En sus, dans la zone de risque liée à la présence présumée de cavités souterraines, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Il est vivement conseillé d'effectuer des sondages de sol préalablement à toute construction.

ARTICLE 1AU3 DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE 1AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou 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 des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble 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 en annexe.

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 en annexe.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la CUA joint en annexe, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. 11 en est ainsi des eaux de toitures, des eaux de parking qui, avant ré-infiltration, devront éventuellement être pré-traitées.

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 serait 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 (chaussées, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, les façades des constructions principales et installations pourront s'implanter en limite ou observer un recul entre 1m et 10 m. Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, hormis dans le cas où l'unité foncière est desservie par 2 voies.

Au-delà de la bande des 10 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, il ne peut être implanté que des constructions annexes.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux débords de toitures, aux creux, aux saillies qui sont encadrés par le règlement des voiries ainsi qu'aux constructions en sous-sol.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en limite de voies ou du domaine ferroviaire, ou en recul de 1m minimum, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

1 -IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

A/ En front à rue, dans une bande maximum de 20m de profondeur mesurée par rapport à la limite des voies, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

BI Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m mesurée au point le plus élevé.

2 -IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ou d'une installation doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée ou de l'installation et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$.

La distance d'isolement ne peut être inférieure à 3m.

3 -DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

4 -EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives sans limitation de profondeur ou en retrait de 1m minimum à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.
- les constructions annexes d'une emprise au sol maximum de 12m² et d'une hauteur maximum de 3m qui pourront s'implanter à 1m minimum des limites séparatives.

**ARTICLE 1AU8
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 les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Toutefois, cette distance de 4m peut être ramenée à 1m minimum lorsque l'une des deux constructions présente une emprise au sol maximale de 12m² et une hauteur maximale de 3m.

**ARTICLE 1AU9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %. Cette règle ne s'applique ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni aux ouvrages techniques d'infrastructures.

Pour les opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements. Toutefois, des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 11m au point le plus élevé par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement. Pour les autres constructions, la hauteur totale ne peut excéder 8m au point le plus élevé par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Cette limite n'est pas applicable à des dépassements ponctuels justifiés par des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminée, antennes,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

**ARTICLE 1AU11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- leurs dimensions et la composition de leurs volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits:

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre,...
- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...
- les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris,... lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs séparatifs et aveugles apparents, les murs et toitures des extensions, des annexes et garages seront traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

La colorimétrie des parements sera en harmonie avec les constructions environnantes, les couleurs non traditionnelles (en dehors du beige, ton pierre, gris, ton rouge brique, ton bois, ...) et vives étant interdites.

TOITURES

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses sont autorisées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non enterrées, seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux.

Les vérandas devront respecter le caractère du bâti. Elles devront être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance.

CLOTURES

Les clôtures seront, en bordure de voie et dans la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2,0m constituées:

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,0m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un dispositif à claire voie (grille, grillage,...).

La nature et la couleur des matériaux utilisés devront être en harmonie avec ceux des constructions.

Les clôtures sur limites séparatives autres que les clôtures en bordure de zone N, d'une hauteur de 2,0m maximum, seront constituées soit d'un dispositif plein (de type maçonné, bois, ...), soit d'un dispositif à claire voie (grillages, grilles,...) et seront de préférence doublées d'une haie vive d'essences locales.

Toutefois, les clôtures sur limites séparatives qui constituent une bordure de zone N, d'une hauteur de 2,0 m maximum, seront constituées d'un dispositif à claire voie obligatoirement doublé d'une haie vive de préférence d'essences locales.

ARTICLE 1AU12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé :

Pour les constructions à destination d'habitat :

- 2 places de stationnement par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat). Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Pour les constructions à destination autre que l'habitat :

- Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En outre :

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 200m² de surface de plancher, de bureaux de plus de 100m² de surface de plancher et de services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé la réalisation de stationnement couvert pour les deux roues d'une superficie de 1% minimum de la surface de plancher arrondi à l'entier supérieur, sans être inférieure à 5m².

ARTICLE 1AU13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

OBLIGATION DE PLANTER

Lors de toute construction, 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² ; les plantations devront être uniformément réparties.

Les espaces libres accompagnant les postes de distribution de carburant doivent être traités en parterre planté comportant des arbres ou arbustes.

Les clôtures situées en limite de zone N telles que définies à l'article 1AU11 seront obligatoirement doublées d'une haie vive de préférence d'essences locales.

Les plantations et haies seront réalisées de préférence au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

ARTICLE 1AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone à caractère naturel, non équipée ou insuffisamment équipée, est une zone à vocation mixte destinée à être ouverte à l'urbanisation, à long terme.

Dans l'immédiat, elle est pour cette raison protégée de toute implantation susceptible de nuire à cet aménagement futur. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU est située au nord de la commune, sur le secteur dit « des Maraîchers ».

La zone est concernée par des **orientations d'aménagement définies sur le secteur « Zone des Maraîchers »** auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La zone 2AU est soumise aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre.

⇒ NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N°92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 –RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal (se reporter aux Annexes-Additif).

- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés.

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

- Les équipements, aménagements, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement rationnel ultérieur de la zone et de respecter les orientations d'aménagement.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Les clôtures sous réserve de respecter l'article 11.

- En sus, dans la zone de **risque liée à la présence présumée de cavités souterraines**, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Il est vivement conseillé d'effectuer des sondages de sol préalablement à toute construction.

ARTICLE 2AU3 DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire:

-soit directement par une façade sur rue,

-soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès).

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE 2AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou 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 des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble 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 en annexe. Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau d'assainissement public n'est pas obligatoire.

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 en annexe.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la CUA joint en annexe, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, 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 pré-traitées.

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 serait 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 (chaussées, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 2AU5 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 sanitaire en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nouvelles ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE 2AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être implantées à la limite des voies ou en recul de 1m minimum.

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, hormis dans le cas où l'unité foncière est desservie par 2 voies.

ARTICLE 2AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 1m minimum.

ARTICLE 2AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës ne doit pas être inférieure à 4m.

ARTICLE 2AU9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE 2AU11
ASPECT EXTERIEUR ET ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, seront doublées de haies arbustives de préférence d'essences locales.

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse,

**ARTICLE 2AU12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 2AU13
ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

ARTICLE 2AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole. Afin de protéger la pérennité de cette richesse agronomique, biologique, ou économique, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre indispensable aux exploitations.

La zone A comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre ainsi qu'un secteur de cavités souterraines présumées.

⇒ NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

⇒ CAVITES SOUTERRAINES

Dans les secteurs de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 –RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal (se reporter aux Annexes-Additif).

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.
- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1.5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

Sont autorisées, sous réserve d'être liés à l'activité agricole :

- Les constructions, extensions, transformation d'habitations des exploitants agricoles dans la limite de 250 m² de surface de plancher, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité directe du corps de ferme ou de constructions existantes.
- Les constructions, extensions, transformations de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les activités de caractère agricole ressortissant de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones mixtes (U, 1AU, 2AU).
- Les bâtiments et installations ainsi que leur extension liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambres d'hôtes, camping à la ferme, gîtes ruraux, ferme-auberge, point de vente...), à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Sont également autorisés sous les conditions énumérées :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions ou installations autorisées.
- Les clôtures sous réserve de respecter l'article 11.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les aires de stationnement aériennes liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Le confortement et la rénovation des bâtiments existants qui ne seraient pas autorisés dans la zone sous réserve de respecter l'article 11.

- En sus, dans la zone de **risque liée à la présence présumée de cavités souterraines**, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Il est vivement conseillé d'effectuer des sondages de sol préalablement à toute construction.

ARTICLE A3 DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou 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 des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble 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 en annexe.

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 en annexe.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la CUA joint en annexe, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, 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 traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement serait 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 (chaussées, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

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 sanitaire en vigueur.

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

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction principale doit être implanté en observant une marge de reculement d'au moins:

- 15 m par rapport à la limite des voies départementales,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau. Pour les constructions d'élevage, cette dernière distance est portée à 35m,
- 5m par rapport à la limite des autres voies.

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, hormis dans le cas où l'unité foncière est desservie par 2 voies.

Les constructions et installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites du domaine ferroviaire.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en limite de voies ou du domaine ferroviaire, ou en recul de 1m minimum, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m. Cette distance est portée à 15m minimum en limite de zones urbaines mixtes et à urbaniser.

Les installations diverses doivent être implantées à 15m au moins des limites de zones urbaines mixtes et à urbaniser ainsi que des limites séparatives lorsque le terrain contigu supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives sans limitation de profondeur ou en retrait de 1m minimum à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives sans limitation de profondeur ou en retrait de 1m minimum à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne doit pas être inférieure à 5m.

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (R+1 seul niveau de comble) et 9 mètres au point le plus haut par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Pour les autres constructions, la hauteur totale ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5 mètres supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faible emprise (pylône, cheminée,...).

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant,

ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre,...

Les toitures et bardages seront de teinte uniforme, harmonisée avec l'environnement et les paysages.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, seront doublées de haies arbustives de préférence d'essences locales

ARTICLE A12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'espèces locales

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.5 7° et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Des rideaux de végétation seront prévus afin d'atténuer l'impact visuel des constructions, installations et aires de stationnement ou installations dans le paysage. La hauteur de la bande boisée continue, composée d'arbres de haute tige et d'arbustes, devra atteindre le point le plus haut des constructions et installations.

Les plantations et haies seront réalisées de préférence au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

ARTICLE A14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N est une zone équipée ou non, constituant un espace qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de son caractère d'espace naturel. Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers, ainsi que des terrains de vallée humides.

La zone N comporte un sous-secteur :

- un secteur Ns susceptible d'accueillir des constructions et des installations de plein air à vocation sportive, touristique, de détente et de loisirs.

Ce secteur comporte lui-même deux sous-secteurs

. Ns1 où des constructions et des installations de plein air liées à la pratique des sports, notamment Les sports équestres, sont admises (piste d'entraînement. Manège couvert,...),

. Ns2 où des constructions et des équipements de faible emprise liés à la fréquentation de la vallée du Crinchon et de ses zones humides sont admises.

La zone N comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre, ainsi qu'un secteur de cavités souterraines présumées.

⇒ NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 1999 et du 23 août 2002.

⇒ CAVITES SOUTERRAINES

Dans le secteur de cavités souterraines présumées, il est vivement recommandé préalablement à toute construction de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone N inclut des secteurs soumis au risque d'inondation ou de remontée de nappe.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 –RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 -SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 –RAPPELS

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal (se reporter aux Annexes-Additif).

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU.

- Les défrichements sont soumis à autorisation, au titre du Code Forestier, dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

- Toute démolition partielle ou totale du patrimoine bâti protégé au titre du L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

2 -LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle et en dehors du périmètre rapproché du captage repris au plan de servitude,

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante et leurs annexes.

- Les constructions, équipements et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de compatibilité avec la protection des captages.

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel.

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou des équipements d'infrastructure.

- Les clôtures sous réserve de respecter l'article 11.

- **En secteur Ns**, les constructions, équipements et installations de plein air à vocation sportive, touristique, de détente et de loisirs.

- **En sous-secteur Ns1**, les constructions et installations de plein air liées à la pratique des sports, notamment les sports équestres telles que piste d'entraînement, manège couvert, etc... Les activités

directement liées à l'activité sportive (restauration, logement gardien....) ainsi que les aires de stationnement liées à la fréquentation de ces installations.

- **En sous-secteur Ns2**, les constructions et les équipements de faible emprise liés à l'activité sportive, touristique, de détente et de loisirs de plein air ainsi que les aménagements hydrauliques liés au caractère de zone humide.

- En sus, concernant **les éléments du patrimoine bâti protégé** au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement dès lors qu'ils préservent le caractère du bâti et qu'ils respectent les conditions édictées à l'article 11.

- En sus, dans la zone de **risque liée à la présence présumée de cavités souterraines**, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Il est vivement conseillé d'effectuer des sondages de sol préalablement à toute construction.

ARTICLE N3 DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue ou si nécessaire par un passage privé.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès. Dans le cas contraire, la construction ne pourra être autorisée.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou 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 des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble 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 en annexe.

L'assainissement non collectif est interdit en N et Ns2 pour les constructions nouvelles.

Dans le reste de la zone, 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 en annexe.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la CUA joint en annexe, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, en partie privative, 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 traitées.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques telles que l'imperméabilité des sols, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement serait 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 (chaussées, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de pré-traitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi N° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En dehors de N et Ns2, 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 sanitaire en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction principale doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 15 m par rapport à la limite des voies départementales,
- 10 m par rapport à la berge des cours d'eau,
- 5m par rapport à la limite des autres voies.

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale, hormis dans le cas où l'unité foncière est desservie par 2 voies.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en limite de voies ou du domaine ferroviaire, ou en recul de 1m minimum, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE N7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites :

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limites séparatives sans limitation de profondeur ou en retrait de 1m minimum à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée à la date d'approbation du PLU, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE N8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës ne doit pas être inférieure à 5m.

ARTICLE N9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles principales, l'emprise au sol des constructions est de :

- 5 % en zone N et Ns2,
- 10 % en secteurs Ns,
- 20 % en secteur Ns1.

ARTICLE N10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les murs et toitures des ajouts et annexes doivent être traités en harmonie avec la façade principale.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à ce caractère, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits:

- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre....,

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2m, seront doublées de haies arbustives de préférence d'essences locales.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

PROTECTION DES PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des plantations en nombre équivalent de préférence d'espèces locales.

Les haies existantes, les arbres isolés ou plantations d'alignements mentionnés au plan de zonage doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à autorisation préalable, au titre de l'article L 123.1.7 et par application de l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Des rideaux de végétation seront prévus afin d'atténuer l'impact visuel des constructions, installations et aires de stationnement dans le paysage. La hauteur de la bande boisée continue composée d'arbres de haute tige et d'arbuste devra atteindre le point le plus haut des constructions et installations.

En outre: les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m². Les plantations devront être uniformément réparties

Les plantations et haies seront réalisées de préférence au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

ARTICLE N14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

ANNEXE

Plantations : liste des essences locales recommandées.

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée

LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES:

o *Strate arborée*

Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc
Peuplier Grisard
Frêne élevé
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 (*Ouercus robus*)
Chêne sessile (*Ouercus petrea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Peupliertremble (*Populus tremula*)
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

' 0 *Strate arbustive et arbrisseaux*

Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau noir
Viorne obier
Aubépine
Eglantier
Ronce
Groseillier
Lierre
Clématite sauvage
Sureau à grappes
Bourdaine
Viorne mancienne
Viorne orbier

o *Haies persistantes*

troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare)
houx (*Ilex aquifolium*)
buis (*Buxus semperviens*)
charmille (charme taillé) hêtre taillé
chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

o *Haies non persistantes*

charmille (charme taillé)
hêtre taillé

o *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 bord des eaux :

Hosta lancifolia
Iris sp.
Lysimaque (Lysimaquia 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

Cornouiller stolonifère (Cornus stolonifera)
Saule blanc (Salix alba)
Aulna Glutineux (Aulus glutinosa)
Saule de vanniers (Salix viminalis)
Saule Marsault (Salix caprea)

ANNEXE

Glossaire

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet et le domaine public actuel ou futur (si emplacement réservé inscrit au PLU). Il n'existe pas d'alignement dans le cas d'une voie privée ou de chemins ruraux.

Annexe

Est considérée comme une annexe toute construction accessoire à une construction principale et de dimension réduite par rapport à cette construction principale. Elle est édifiée sur la même unité foncière que la construction principale mais distinctement de cette dernière : il ne s'agit pas d'une extension.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum entre 1,80 et 2m de hauteur à maturité.

Clôtures

La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à clore une propriété. Elle comprend les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herses, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôtures mobiles). La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies vives et les fossés.

Construction principale

La construction principale est la construction dont le caractère est dominant à contrario de la construction annexe dont le caractère est accessoire à la construction principale.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Creux

Est appelé creux toute partie de construction qui se situe en retrait du plan d'une façade d'une construction.

Destination

La liste par destination n'est pas exhaustive :

Destinations (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<ul style="list-style-type: none">- Soins à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, prothésiste, optique- Entretien et réparation des véhicules, des machines, des matériels : garagiste, carrossier, chauffagiste, serrurier- Fabrication, réparation, travail de matériaux : ferronnier, potier, verrier, graveur, sculpteur- Photographie, reprographie, imprimerie, photocopie- Construction, entretien et réparation des réseaux et des équipements utilisant les fluides, le gaz et l'électricité

	<ul style="list-style-type: none"> - Préparation ou fabrication de produits issus du monde animal ou végétal : boulangerie, pâtisserie, traiteur, boucherie, poissonnerie, glacier, herboriste, torréfacteur, fleuriste - Construction, entretien, et réparation des bâtiments et mobiliers : maçon, couvreur, peintre, plombier, tapissier, vannier, menuisier - Fabrication, réparation d'équipements à la personne : pressing, retouches, repassage, bijoutier, orfèvrerie, cordonnerie - Activité de transport : ambulancier, taxi - Toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux	<p>Bureaux et activités tertiaires</p> <p>Médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales</p> <p>Sièges sociaux</p> <p>Autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc.</p> <p>Bureau d'études : informatique, etc.</p> <p>Agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc.</p> <p>Prestations de services aux entreprises : nettoyage</p> <p>Etablissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.)</p> <p>Locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas</p>
Commerces	<p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôt	/

Exploitation agricole	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Industrie	Dont les activités scientifiques et techniques
Services publics ou d'intérêt collectif	« Ils recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes : - les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; - les crèches et haltes garderies ; - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; - les établissements pénitentiaires ; - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; - les établissements d'action sociale ; - les résidences sociales ; - les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; - les équipements socioculturels, - les établissements sportifs à caractère non commercial ; - les lieux de culte ; - les parcs d'exposition ; - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ; - les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ; - les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

Dispositif d'énergies renouvelables

Il s'agit de tout dispositif nécessaire à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux thermiques, photovoltaïques, éoliennes, ...).

Emplacements réservés

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques. »

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : espace et voie piétons ou deux roues ou automobiles ainsi que espace et voie navigable, ferroviaire.

Espace libre

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

Espace public

Tous les espaces communs d'usages collectifs tels que les rues, places, squares.

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

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction

Façade

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Faîtage

Le faitage est la ligne de rencontre des deux versants d'une toiture. Il constitue le point le plus haut de la toiture.

Hauteur des constructions

C'est la distance séparant tout point du bâtiment au terrain naturel (TN) avant travaux ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Limite de voie

La limite de voie est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Limite séparative et de fond de parcelle

La limite séparative est constituée par l'une des limites de l'unité foncière du projet avec une autre unité foncière ne constituant pas une voie, publique ou privée, ou une emprise publique.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de la limite de voie) ;
- les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas la limite de voie.

Marge de recul

Dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

Opérations d'ensemble

Elles regroupent plusieurs constructions unies entre elles par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion (allées, aires de jeux, de sports, de stationnement...). Une opération d'ensemble peut à la fois regrouper des immeubles collectifs mais aussi des maisons individuelles (exemples : lotissement ou permis groupé).

Recul

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative, saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

Est appelé saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction.

Sous-sol

Étage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

Terrain

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui existant avant les travaux entrepris dans le cadre du projet de construction.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ouverte à la circulation

Est considérée comme voie, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quelque soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation publique, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre des articles L123-2.c ou L123-3, conçues ou ouvertes à la circulation publique, y compris celles réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Voirie

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Voie nouvelle en impasse

Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manœuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours.