

Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de

# Bailleul Sire Berthoult



## REGLEMENT

Approuvé le : 17 décembre 2004

Modifié le : 21 décembre 2007

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales.

## **ARTICLE I : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Bailleul-Sire-Berthoult.

## **ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

### **I- CODE DE L'URBANISME**

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R 111-4 et R. 111-14-2 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-6 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux
- 6) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation
- 7) Les articles R. 443-1 à R. 444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- 8) L'article L. 421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

### **II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3) Le Code Rural, notamment l'article L. 123-20 relatif au sursis à statuer

4) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement, Code Forestier

5) La Réglementation sur les Installations Classées

6) Le Règlement Sanitaire Départemental

7) La Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

"Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du Bois, 59651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal."

### **ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### **I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISE EN ZONE URBAINE, EN ZONE A URBANISER, EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

##### **- Les zones urbaines : U**

*ZONE UA, zone urbaine mixte de moyenne densité*

*ZONE UB, zone urbaine mixte de faible densité*

##### **- Les zones à urbaniser : AU**

*Les zones mixtes à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces*

*ZONE 1AU, une zone à vocation mixte, réservée à une urbanisation à court terme.*

*Les zones spécifiques :*

*ZONE 1AUb, zone spécifique réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation future est d'accueillir des activités économiques (zone Actiparc).*

*ZONE 1AUs, zone spécifique réservée à une urbanisation à court terme dont la vocation est d'accueillir des activités sportives et de loisirs.*

##### **- La zone agricole : A**

*ZONE A, zone naturelle protégée à vocation agricole.*

##### **- Les zones naturelles et forestières : N**

*ZONE N, zone naturelle correspondant à une zone d'intérêt faunistique et floristique et sa périphérie*

*La zone comprend un secteur :*

*- un secteur Nr de protection de l'espace rural*

## II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

- 1) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée

## III- LES DOCUMENTS ANNEXES FONT APPARAÎTRE

Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

## **ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



**ZONE UA**

## **PREAMBULE**

### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité à vocation mixte. Y sont autorisées notamment les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics et l'extension des activités agricoles.

### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

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

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de cavités souterraines. Le plan des obligations diverses reprend un périmètre supposé d'emprise des cavités souterraines dans lequel il est vivement recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les éoliennes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

### Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

- L'extension des bâtiments ou installations liés aux activités agricoles existantes.
- Les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les établissements à usage d'activités commerciales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

## **ARTICLE UA 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

### I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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



## II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### II - ASSAINISSEMENT

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 d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 est obligatoire.

### III- EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, 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 réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

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

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

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement 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.

#### IV - 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 lots ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

La façade des constructions principales et les installations devront être implantées :

- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines, sans que ce recul par rapport à la voie n'excède 20 m,
- soit à la limite de la voie.

Les autres constructions observeront un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

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

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite de la voie ou des reculs minimum imposés.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 2,5 m au point le plus élevé.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée selon un retrait identique à celui du bâtiment existant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées...

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation, 80% pour les constructions à usage d'activités et 100% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités commerciales, artisanales, de service ou de bureaux.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

### I - 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 la limite de voie opposée 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 limites de voies.

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.

### II - HAUTEUR ABSOLUE

- Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2 ou R+1+ un niveau de combles aménageables maximum).
- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

### I - DISPOSITIONS GENERALES

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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature 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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

### II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### a) aspect des constructions à usage d'habitation

Les toitures devront être couvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures terrasses ou monopentes et les toitures dont la pente est inférieure à 12° sont interdites, à l'exception de celles s'intégrant dans un ensemble architectural.

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction, les constructions seront obligatoirement réalisées en brique, en pierre, matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige ou en matériaux d'aspect similaire. Les matériaux seront de teintes claires, pastels, beiges, de couleur brique ou de la pierre.

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

Les abris de jardin et annexes seront recouverts d'un matériau identique à celui de l'habitation ou tout matériau de teinte sombre à l'exception des bardeaux bitumineux qui sont interdits. Ils seront réalisés en bois ou en harmonie avec la construction principale.

#### b) aspect des autres constructions

Les murs apparents des constructions devront être réalisés avec des matériaux de teintes claires ou pastel ou de couleur brique.

#### c) clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

#### **En front à rue et dans la marge de recul :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m
- les clôtures pourront être constituées de murets :
  - en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige,

- d'une hauteur de 0,8 m maximum,
- surmontés ou non d'un système à claire-voie (hors grillages)
- les clôtures en plaque béton sont interdites
- l'utilisation de grillages est interdite

**Sur les autres limites séparatives, et à l'exception des limites avec les zones agricoles et naturelles (zones A et N) :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m
- les clôtures pourront être constituées de murs :
  - en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige. Toutefois, les clôtures en plaque béton d'une hauteur maximale de 0,5 m pourront être utilisées.
  - d'une hauteur de 2 m maximum.

**En limite des zones agricoles et naturelles (zones A et N) :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m
- les clôtures pourront être constituées de murets :
  - d'une hauteur maximale de 0,5 m
  - surmontés ou non de matériaux à claire-voie
  - réalisés en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige. Toutefois, les clôtures en plaque béton d'une hauteur maximale de 0,5 m pourront être utilisées.

d) Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les bâtiments à usage d'activité autres que les commerces de détail, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage de commerces de détail, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.
- à l'usage des cycles, une aire de stationnement d'au moins 3 m<sup>2</sup> dans le cas de constructions d'immeubles collectifs.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Les espaces libres des terrains bâtis (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés et engazonnés. La totalité de ces espaces doit couvrir 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A doivent être plantées de haies ou d'arbres de haute tige.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **PREAMBULE**

### I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité, à vocation mixte.

### II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 919, les constructions exposées au bruit des voies de 4<sup>ème</sup> catégorie telles qu'elles figurent au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de la ligne SNCF, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les éoliennes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

### Sont admises les constructions ou installations de toute nature sous réserve du respect des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

- L'extension des bâtiments ou installations liés aux activités agricoles existantes
- Les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les établissements à usage d'activités commerciales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

## **ARTICLE UB 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

### I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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



## II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### II - ASSAINISSEMENT

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 d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 est obligatoire.

### III - EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, 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 réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

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

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

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement 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.

#### IV - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

Les branchements privés, 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 lots ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées

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

La façade des constructions principales et les installations devront être implantées :

- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines, sans que ce recul par rapport à la voie n'excède 20 m,
- soit avec un recul minimum de 5 m (7 m minimum au niveau de l'accès à la partie garages des constructions) et maximum de 20 m par rapport à la limite de la voie.

Les autres constructions observeront un recul au moins égal à celui de la construction principale.

En sus, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

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

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite de la voie ou des reculs minimum imposés.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 2,5 m au point le plus élevé.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée selon un retrait identique à celui du bâtiment existant,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées...

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

L'emprise au sol des constructions est fixée à 40 % de la surface totale de l'unité foncière lorsque le mode d'occupation est le logement. Cette emprise au sol est fixée à 60% pour les activités.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

### I - 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 la limite de voie opposée 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 limites de voie.

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.

### II - HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions individuelles à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

Pour les constructions collectives à usage d'habitation, la limite est fixée à deux niveaux plus combles sur rez-de-chaussée (R+1+ un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

### I - DISPOSITIONS GENERALES

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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature 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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune.

### II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### a) aspect des constructions à usage d'habitation

Les toitures devront être couvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures terrasses ou monopentes et les toitures dont la pente est inférieure à 12° sont interdites à l'exception de celles s'intégrant dans un ensemble architectural.

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction, les constructions seront obligatoirement réalisées en brique, en pierre, matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige ou en matériaux d'aspect similaire. Les matériaux seront de teintes claires, pastels, beiges, de couleur brique ou de la pierre.

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

Les abris de jardin et annexes seront recouverts d'un matériau identique à celui de l'habitation ou tout matériau de teinte sombre à l'exception des bardeaux bitumineux qui sont interdits. Ils seront réalisés en bois ou en harmonie avec la construction principale.

#### b) aspect des autres constructions

Les murs apparents des constructions devront être réalisés avec des matériaux de teintes claires ou pastel ou de couleur brique.

#### c) clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

#### **En front à rue et dans la marge de recul :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m
- les clôtures pourront être constituées de murets :
  - en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige
  - d'une hauteur de 0,8 m maximum,
  - surmontés ou non de matériaux à claire-voie.

- les clôtures en plaque béton sont interdites.

**Sur les autres limites séparatives, et à l'exception des limites avec les zones agricoles et naturelles (zones A et N) :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.
- les clôtures pourront être constituées de murs :
  - en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige. Toutefois, les clôtures en plaque béton d'une hauteur maximale de 0,5 m pourront être utilisées.
  - d'une hauteur de 2 m maximum.

**En limite des zones agricoles et naturelles (zones A et N) :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m.
- les clôtures pourront être constituées de murets :
  - d'une hauteur maximale de 0,5 m
  - surmontés ou non de matériaux à claire-voie
  - doublés obligatoirement par une haie végétale dont les espèces seront choisies de préférence parmi les essences locales
  - réalisés en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige. Toutefois, les clôtures en plaque béton d'une hauteur maximale de 0,5 m pourront être utilisées.

d) Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.
- à l'usage des cycles, une aire de stationnement d'au moins 3 m<sup>2</sup> dans le cas de constructions d'immeubles collectifs.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Les espaces libres des terrains bâtis (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés et engazonnés. La totalité de ces espaces doit couvrir 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A doivent être plantées de haies ou d'arbres de haute tige.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES À URBANISER**

## **PREAMBULE**

### **I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité insuffisamment ou non équipée.

### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de la ligne SNCF telles qu'elles figurent aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.



## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les éoliennes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

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

Sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce, de bureaux, de services, d'activités artisanales et d'équipements publics sous réserve qu'elles ne compromettent pas un aménagement rationnel ultérieur de la zone.
- les établissements à usage d'activités artisanales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- les établissements à usage d'activités commerciales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- Les bâtiments à usage agricole existants et l'extension de ceux-ci.
- les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

## **ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

### I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

### II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### II - ASSAINISSEMENT

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.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, et uniquement si le nombre de lots est inférieur à trois, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 est obligatoire.

### III - EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, 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 réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées.

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

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

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement 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.

#### IV - 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 lots ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

La façade des constructions principales et les installations devront être implantées avec un recul minimum de 5 m (7 m minimum au niveau de l'accès à la partie garages des constructions) par rapport à la limite des voies existantes ou à créer.

Les autres constructions observeront un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite de la voie ou des reculs minimum imposés.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 2,5 m au point le plus élevé.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.  
Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation, 60% pour les constructions à usage d'activités et 100% pour les rez-de-chaussée commerciaux.

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

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### I - 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 la limite de voie opposée 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 limites de voie.

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.

### II - HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions individuelles à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

Les constructions à usage d'habitation collectif doivent comporter au maximum deux niveaux sur rez-de-chaussée (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables)

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

### I - DISPOSITIONS GENERALES

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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature 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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

### II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### a) aspect des constructions à usage d'habitation

Les toitures devront être couvertes de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les abris de jardin et annexes seront recouverts d'un matériau identique à celui de l'habitation ou tout matériau de teinte sombre à l'exception des bardeaux bitumineux qui sont interdits. Ils seront réalisés en bois ou en harmonie avec la construction principale.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures terrasses ou monopentes et les toitures dont la pente est inférieure à 12° sont interdites à l'exception de celles s'intégrant dans un ensemble architectural.

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction, les constructions seront obligatoirement réalisées en brique, en pierre, matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige ou en matériaux d'aspect similaire.

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

#### b) aspect des autres constructions

Les murs apparents des constructions devront être réalisés avec des matériaux de teintes claires ou pastel ou de couleur brique.

#### c) clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures en plaque béton sont interdites.

#### **En front à rue et dans la marge de recul :**

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m
- les clôtures pourront être constituées de murets :

- en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige
- d'une hauteur de 0,8 m maximum,
- surmontés ou non de matériaux à claire-voie

***Sur les autres limites séparatives, et à l'exception des limites avec les zones agricoles et naturelles (zones A et N) :***

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m
- les clôtures pourront être constituées de murs :
  - en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige.
  - d'une hauteur de 2 m maximum.

***En limite des zones agricoles et naturelles (zones A et N) :***

- les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m
- les clôtures pourront être constituées de murets :
  - d'une hauteur maximale de 0,5 m
  - surmontés ou non de matériaux à claire-voie
  - réalisés en matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale : brique, pierre ou alternance de ces deux matériaux (type rouge barre) ou en matériaux recouverts d'un enduit projeté de nuance beige.

**d) Citernes et postes électriques**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les bâtiments à usage d'activité, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.
- à l'usage des cycles, une aire de stationnement d'au moins 3 m<sup>2</sup> dans le cas de constructions d'immeubles collectifs.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Les espaces libres des terrains bâtis (hors construction et surfaces revêtues) doivent être engazonnés et plantés ou recevoir un aménagement paysager. La totalité de ces espaces doit couvrir 20% minimum de la superficie de l'unité foncière.

Les limites d'unité foncières correspondant à la limite avec la zone agricole A doivent être plantées de haies ou d'arbres tige.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales.

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **PREAMBULE**

### I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone spécifique, à urbaniser à court terme et destinée à accueillir des activités industrielles, tertiaires et de services, correspondant à la zone Actiparc

### II- RAPPELS

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la plateforme de la RN 50, les constructions exposées au bruit des voies de 2<sup>ème</sup> catégorie telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plateforme de l'A26 telles qu'elles figurent aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de la ligne SNCF, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.



## **ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article 1AUb 2, notamment :

Les éoliennes

L'ouverture et l'exploitation de carrières

La création de sièges d'exploitations et de bâtiments d'élevage agricole.

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et le caravanage,

Les entreprises de commerce de détail ou non, non liées aux occupations et utilisations admises telles que définies à l'article 2, notamment les grandes surfaces de vente générales ou spécialisées,

Les parcs d'attractions et les discothèques.

## **ARTICLE 1AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement
- Les bâtiments de stockage, d'entrepôts et leurs annexes classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les bâtiments à usage de bureaux (tertiaire industriel),
- Les bâtiments à usage de services,
- Les commerces à condition qu'ils soient accessoires à une activité industrielle ou de services autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements,
- Les stations-service,
- Les hôtels,
- Les restaurants,
- Les clôtures,
- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

## **ARTICLE 1AUb 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

### I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

L'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

## II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

## **ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### II - ASSAINISSEMENT

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 est obligatoire.

### III - EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, 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 réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées

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

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

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement 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.

### IV - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

## **ARTICLE 1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des constructions et installations devra être implantée avec un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A26,
- 100 m par rapport à l'axe de la RN 50,
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 919,
- 10 m de la limite des autres voies.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

## **ARTICLE 1AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur ( $H= 2L$ ) en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

## **ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

### a) aspect extérieur

Les bâtiments présenteront une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes, les alternances de couleurs et l'emploi de matériaux de qualité.

Tous les murs d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades. La polychromie des façades et toitures privilégiera les couleurs en accord avec l'environnement.

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...).

On privilégiera dans la silhouette des bâtiments la dimension horizontale.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et ceinturés d'un dispositif traité dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.

#### b) clôtures sur voies publiques

Les entrées des entreprises seront constituées d'un muret de part et d'autre de l'entrée sur lequel pourra être apposée la dénomination de l'entreprise.

La hauteur des clôtures le long de la voie publique ne peut excéder 2 m.

Toutefois, cette hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité.

Les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie léger de type grillage à larges ou petites mailles impérativement de couleur verte et doublées de haies végétales. Les plantations seront constituées par des essences variées choisies de préférence parmi les essences locales.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing,...).

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

### **ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules 2 roues motorisés ou non.

### **ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Les espaces verts doivent couvrir 10% de la surface de l'unité foncière.

Les espaces situés entre les constructions et la limite des voies doivent comporter des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes.

Les espaces libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné et planté à raison d'un minimum de 10 arbres tiges à l'hectare.

Les clôtures autorisées à l'article 11 seront impérativement doublées d'une haie végétale composée de préférence d'essences végétales locales.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales.

Aucune plantation d'arbres de haute tige ne sera effectuée à moins de 6 m de la limite du domaine public ferroviaire.

Les aires de stationnement de surface de plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement (voirie de desserte incluse).

### **ARTICLE 1AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **PREAMBULE**

### I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, urbanisable à court terme, dont la vocation est d'accueillir des activités sportives, de loisirs et socio-éducatives.

### II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de la ligne SNCF telles qu'elles figurent aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n°92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## **ARTICLE 1AUs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 1AUs 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, les terrains de camping et de caravanage;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- les éoliennes.

## **ARTICLE 1AUs 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les constructions ayant une vocation sportive ou de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des constructions autorisées.
- Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les clôtures.
- Les aires de jeu.

## **ARTICLE 1AUs 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

### I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

### II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

## **ARTICLE 1AUs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### II - ASSAINISSEMENT

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 d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 est obligatoire.

### III - EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, 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 réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées

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

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

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement 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.

### IV - 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 lots ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AUs 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées

## **ARTICLE 1AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des constructions et les installations devront être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de la parcelle d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur ( $H=2L$ ) sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées...

## **ARTICLE 1AUs 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AUs 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est limitée à 15 m au point le plus élevé.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...



## **ARTICLE 1AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

### I - DISPOSITIONS GENERALES

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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature 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.

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les façades et pignons, les murs séparatifs et les murs aveugles apparents, les murs et toitures des extensions et des annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

### II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### a) Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

#### b) Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

## **ARTICLE 1AUs 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE 1AUs 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur doivent être masqués par des écrans de verdure.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales.

## **ARTICLE 1AUs 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

## **PREAMBULE**

### **I- VOCATION PRINCIPALE**

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

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

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

Dans une bande de 30 m de part et d'autre de la plateforme de la RD 919 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 4<sup>ème</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la plateforme de la RN 50, les constructions exposées au bruit des voies de 2<sup>ème</sup> catégorie telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plateforme de l'A26 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de la ligne SNCF telles qu'elles figurent aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 2, y compris :

- les éoliennes
- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus vieux chiffons, ordures, ...).

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).
- l'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente,...) et 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.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

## **ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

### I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

### II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **II - ASSAINISSEMENT**

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 d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 est obligatoire.

### **III - EAUX PLUVIALES**

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint en annexes, 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 réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées

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

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

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement 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 A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées

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

La façade des constructions et installations devra être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m de l'alignement de la RD 919,
- 5 m de la limite des autres voies.

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 10 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Pour les implantations liées aux réseaux de distribution, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU) et aux zones naturelles de protection des espaces ruraux (Nr)

Les dépôts et installations diverses autorisés doivent être implantés à 10 m au moins :

- des limites de zones urbaines mixtes (zones U), à urbaniser (zones AU) et des zones naturelles de protection des espaces ruraux (zone Nr)
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ), sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+ un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

### I - DISPOSITIONS GENERALES

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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature 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.

### II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### a) aspect des constructions :

Les constructions principales à usage d'habitation seront réalisées en briques, tuiles ou ardoises ou matériaux d'aspect similaire avec possibilité d'intégrer en faible proportion des matériaux tels que la pierre, le bois ou le ciment enduit.

Les murs extérieurs des extensions et annexes, visibles depuis les voies publiques, seront réalisés en matériaux similaires à ceux de la construction principale.

Les abris de jardin en bois ainsi que les matériaux translucides pour les vérandas sont autorisés.

Les constructions à usage d'activités agricoles seront :

- soit en bardage de teinte foncée et mate, en harmonie avec l'environnement
- soit en bardage en bois traité sur un soubassement en parpaings, en béton ou en matériaux d'aspects similaires.

Dans le cas de bâtiments situés de manière perpendiculaire aux courbes de niveaux, un décrochement dans la toiture est obligatoire au-delà de 15 m linéaires de bâtiment. Les bâtiments comptant plus de 30 m présenteront deux décrochements, etc...

#### b) clôtures :

Les clôtures en front à rue et dans la marge de recul seront constituées soit par un mur en matériaux identiques et de même teinte que ceux de l'habitation surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, soit par un grillage.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voie, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Plantations écrans :

Lors de la création de sièges d'exploitations agricoles ou de bâtiments agricoles liés ou non à une exploitation agricole existant dans la zone, les trois-quarts au moins de la périphérie immédiate des bâtiments agricoles situés à plus de 50 m du siège d'exploitation ou des nouveaux sièges d'exploitation agricoles devront être plantés suivant le principe de plantation annexé au règlement et suivant les caractéristiques suivantes :

- Une bande boisée continue composée d'arbres et d'arbustes choisis de préférence parmi les essences locales et plantés suivant le schéma de plantation annexé au règlement
- La hauteur de la bande boisée continue devra atteindre le point le plus haut des constructions et installations
- Cette bande boisée continue sera confortée par une plantation de bosquets composés d'arbres et d'arbustes choisis de préférence parmi les essences locales. Ces bosquets seront constitués, sur la surface requise, de la composition libre du module de plantation annexé au règlement
- Les arbres de haute tige et les arbustes seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée au règlement.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**



**ZONE N**

## **PREAMBULE**

### I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle correspondant à une zone d'intérêt faunistique et floristique et sa périphérie.

### II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur Nr correspondant à une zone de protection des espaces naturels ruraux.

### II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des voies de la ligne SNCF telles qu'elles figurent aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2, y compris :

- Les éoliennes
- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...)

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- les clôtures

*En sus, dans le secteur Nr*

- l'extension des constructions existantes et la création d'annexes

## **ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

### I - ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

### II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### I - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

## II - ASSAINISSEMENT

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 d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers 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 est obligatoire.

## III - EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, 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 réinfiltration, devront éventuellement être prétraitées

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

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

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement 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.

## IV - 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 lots ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des constructions et installations devra respecter un recul de 5 m minimum par rapport à la limite des voies.

Les constructions et installations devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Pour les implantations liées au réseau de distribution et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

### ***En zone Nr uniquement,***

La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la limite de la voie ou des reculs minimum imposés.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin et annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées...

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

L'emprise au sol est fixée à 5 % maximum de la surface totale de l'unité foncière.

En zone Nr, l'emprise au sol est fixée à 40% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

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

En secteur Nr, les extensions des constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménageables ou R + 1).

Dans toute la zone, la hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

### I - DISPOSITIONS GENERALES

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, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature 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.

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Les façades et pignons, les murs séparatifs et les murs aveugles apparents, les murs et toitures des extensions et des annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

### II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### a) Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des limites de voies, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

#### b) Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

*Communauté Urbaine d'Arras*

*PLU de Bailleul Sire Berthoult approuvé le 17 décembre 2004 et modifié le 21 décembre 2007*

# APPUI REGLEMENTAIRE

L'appui réglementaire est un document complémentaire du règlement. Il ne reprend pas nécessairement les règles énoncées dans celui-ci : il s'agit uniquement d'exemples permettant d'illustrer les termes employés.