



COMMUNE DE FEUCHY

5.- REGLEMENT

APPROUVE PAR DELIBERATION DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 30 JANVIER 2004

**MODIFIE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
DU 23 JUIN 2016**

*COMMUNAUTE URBAINE
D'ARRAS*
3, rue Frédéric Degeorges
BP 345
62026 ARRAS cedex

URBANISME FARHI ALEXANDRINE
Impasse de la Forge
77550 REAU
Tél. 01 60 60 87 98 Fax. 01 60 60 82 55

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. REGLEMENTATION THEMATIQUE	6
2.1. sur tout le territoire	6
2.2. dans les espaces boisés	6
2.3. dans le secteur de voie ferrée	7
2.4. dans le périmètre de cavités souterraines recensées	7
2.5. Dans les périmètres de protection SEVESO	7
3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA	9
4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UEa	14
5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UEb	1
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AU	5
7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES 2AU	10
8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE A	12
9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N	15
10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE Ns	17

1. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit
- 2- Le document graphique n° 2-1 concernant la réglementation thématique et la réglementation par zones, à l'échelle 1/5000
- 3- Le document graphique n° 2-2 concernant la réglementation thématique et la réglementation par zones, à l'échelle 1/2000

Le présent document écrit répartit :

- 1- Tout d'abord, la réglementation thématique applicable à des secteurs identifiés comme tels aux documents graphiques. Elle est opposable quelle que soit la zone et s'ajoute à la réglementation de ladite zone. En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières.

- 2- Les règles de chaque zone, selon 14 Articles :

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
- ARTICLE 3 - Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
- ARTICLE 4 - Condition de desserte des terrains par les réseaux publics
- ARTICLE 5 - Superficie des terrains liée aux contraintes d'assainissement
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- ARTICLE 12 - Obligation en matière de stationnement
- ARTICLE 13 - Obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

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

ARTICLE 2 - LES PRINCIPALES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

1- Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de l'unité foncière décrit aux documents annexés
Elles se superposent au présent règlement.

2- Les articles du code de l'urbanisme suivants ;

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU :

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 421-5 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau, d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

- R 111.2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111.3.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111.4, permettant de refuser ou soumettre à condition un permis de construire portant sur des projets de constructions ou sur des terrains :
 - qui ne seraient pas **desservis par des voies** répondant à l'importance ou à la destination du projet envisagé,
 - dont les accès présentent un **risque pour les usagers des voies** publiques ou les utilisateurs de ces accès,
 - dont le **stationnement** hors des voies publiques n'est pas assuré.
- R 111.14.2, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111.21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**,
- L 111.1.4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'activité commerciale...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La délimitation des zones figure aux documents graphiques. Elles comprennent :

- Les zones urbaines « U » :
 - UA, couvrant le bourg et le hameau de la Chapelle de Feuchy,
 - UEa, délimitant le secteur d'activité industriel
 - UEb, concernant la zone d'ARTOIPOLE, hormis le hameau de la chapelle de Feuchy
- Les zones à urbaniser « AU »
 - 1 AU immédiatement urbanisable
 - 2 AU dont l'urbanisation est différée
- Les zones agricoles « A »
- Les zones naturelles et forestières « N » :
 - N : couvrant les espaces naturels à protéger

ARTICLE 4 - MODALITES D'APPLICATION

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 3- La hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre le niveau le plus haut (faîtage, acrotère ..., cheminées exclues) et le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage.
- 4- Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par un espace bâti commun, à l'inverse des habitations individuelles.

- 5- Les activités économiques sont celles couvrant les secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, industrie, professionnel libéral ...). Elles ne comprennent pas les activités primaires, donc agricoles ou minières.
- 6- La voie de desserte d'un terrain est la voie disposant de l'accès véhicule au terrain. Une unité foncière peut avoir plusieurs voies de desserte.
- 7- L'article 6 est compris dans le présent règlement comme devant réglementer l'implantation par rapport :
 - « aux voies » qu'elles soient privées ou publiques
 - « aux emprises publiques » que celles-ci reçoivent un équipement d'infrastructure ou de superstructure
- 8- Pour l'application des articles 6 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 9- Les constructions, voies, cours communes "existantes" sont celles qui à la date d'approbation du présent P.L.U., sont existantes ou en cours de construction et légales.
- 10- Les extensions modérées sont celles qui n'excèdent pas au choix :
 - soit 20 % de la surface hors œuvre nette existante,
 - soit 30 m².
- 11- Une baie est une ouverture en mur ou en toiture qui est située à moins de 1,80 m du plancher et est soit ouvrante, soit en verre transparent.
- 12- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une unité foncière comprenant une construction principale, accolés ou non: elles comprennent notamment :
 - 1- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, des animaux domestiques...
 - 2- une piscine non ouverte au public, couverte ou non,

2. REGLEMENTATION THEMATIQUE

2.1. SUR TOUT LE TERRITOIRE

Sont interdits :

- Le comblement des puits, mares, fossés, rus et autres zones humides.
- Les exhaussements et affouillements de sol s'ils ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Sont autorisés à condition de respecter les règles suivantes :

- Les annexes des constructions autorisées dans la zone,
- Les annexes des constructions existantes,

Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation :

- Les travaux, y compris les aménagements et changement de destination, avec ou sans création de surface hors œuvre nette, qui sont sans effet sur le respect de la règle ou n'aggravent pas son non-respect,
- les extensions modérées dont les vérandas, même si ces travaux ne respectent pas les articles 8 et 9. Elles doivent en revanche respecter les limites du COS (article 14).

2.2. DANS LES ESPACES BOISES

Les boisements à protéger

Les boisements à conserver comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques sous la légende « espace boisé classé à protéger ».

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Ils doivent être protégés et conservés.

Ils ne constituent pas des boisements à créer. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas la conservation du boisement existant y sont donc autorisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire.

Les boisements à créer

Les boisements à créer comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques sous la légende « espace boisé classé à créer ».

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Toute occupation du sol de nature à compromettre la création du boisement y est interdite.

Les alignements d'arbres à protéger

Les alignements comprennent ceux qui figurent aux documents graphiques sous la légende « Alignement d'arbres classés à préserver ».

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Ils doivent être protégés et conservés. Ils ne constituent pas des boisements à créer.

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont donc autorisées. Il est notamment possible de ménager des accès au travers de l'alignement à condition que cela n'engendre pas la suppression d'arbres ou d'arbustes.

Les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation en alignement, soit sur place, soit à une distance au plus égale à 5 m.

La replantation doit se faire en végétaux à feuilles caduques, sur haute tige, et susceptibles d'atteindre un minimum de 25 m à maturité. L'alignement ne peut être composé que d'une seule essence.

Les éléments du patrimoine végétal à protéger.

Ces éléments végétaux doivent être conservés.

Des parcelles mitoyennes ne peuvent communiquer entre elles par l'intermédiaire de ces espaces.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou nuire à tout ou partie des éléments du patrimoine végétal à protéger doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévus à l'article R 445-2 du code de l'urbanisme. L'autorisation pourra être refusée si les travaux sont de nature à nuire à la qualité paysagère de ces éléments ou à la qualité de l'ensemble végétal.

2.3. DANS LE SECTEUR DE VOIE FERREE

Toute installation ou construction est interdite à l'exception des travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion de la voie ferrée.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de la voie ferrée peuvent :

- s'implanter soit en limite, soit en retrait des limites du domaine public.
- avoir une hauteur dépassant celle prescrite dans la zone si leur spécificité technique l'exige
- dépasser l'emprise au sol de la zone si les modalités d'utilisation du terrain l'exigent.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion de la voie ferrée ne sont pas soumises au COS de la zone.

2.4. DANS LE PERIMETRE DE CAVITES SOUTERRAINES RECENSEES

Sont interdites :

- les constructions et installations, hormis celles liées aux infrastructures et réseaux.
- les extensions de constructions existantes.

2.5. DANS LES PERIMETRES DE PROTECTION SEVESO

Dans le périmètre Z1, seules sont autorisées :

- les modifications limitées des logements existants sans changement d'affectation. Sont donc interdites les nouvelles implantations de construction à usage d'habitation, d'immeubles de grandes hauteurs, d'établissements recevant du public, de parc d'attraction, de loisirs et de sport.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante génératrice au risque ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,
- L'extension mesurée des autres constructions à usage industriel existantes,
- Les constructions ou l'extension de constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance,...)
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de service lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions...),

- L'extension mesurée des constructions à usage agricole.
- La création ou l'extension de voies de desserte pour les activités existantes dans la zone de protection ou des activités voisines susceptibles de s'y implanter.
- Les modifications d'infrastructures routières existantes dans la mesure où elles n'apportent qu'un accroissement mesuré de la densité de circulation existante ou si elles permettent une fluidification du trafic qui diminue le temps moyen de présence dans la zone de protection.

Dans le périmètre Z2, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation
- Les implantations d'activités économiques à effectifs réduits n'augmentant pas le facteur de risque pour le stockage

Dans le périmètre Z2, Sont interdites :

- les nouvelles implantations d'immeubles de grandes hauteurs, d'établissements recevant du public, de parcs d'attractions, de loisirs ou aires de sport avec structure destinées à l'accueil du public;
- les créations de routes dont la demande de circulation excède 2000 véhicules par jour.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UA

UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les batteries de garages couverts.
- L'aménagement d'aires de stationnement pour caravane.
- L'aménagement de terrain de camping.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les sous-sol et les caves au Nord de la rue de Fampoux, entre la rue des Bouchains et la limite communale.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, et de résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.

UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après et l'ensemble des règles de la zone.

- Les commerces sont autorisés, à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 200 m².
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non sont autorisés, à condition de satisfaire la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement de cette zone à vocation mixte.
- L'extension, la transformation et les changements de procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les salles de spectacle et rassemblement sont autorisées sous réserve du respect de législation en vigueur.

UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- caractéristique permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- permettant la circulation des engins de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 m de large.

Le long de la R.N.39, les terrains ne sont pas constructibles s'ils ne sont pas desservis par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité.

UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

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. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint en annexe.

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

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

Si les industriels ne souhaitent pas se raccorder au réseau d'assainissement public, ils doivent disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines, doivent d'une manière générale, être infiltrées dans le sol en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires dûment approuvées par la Communauté Urbaine d'Arras 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 (chaussées, réservoir...) pourra être imposée.

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

Les Installations Classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront après accord exprès de la CUA, déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

UA 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit selon un retrait maximal correspondant à la moyenne des retraits existants des constructions voisines.

Toutefois, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la RN39.

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements collectifs qui peuvent s'implanter librement par rapport à la voie.

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

1. Dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de la limite, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3.50 m.

UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règles générales d'implantation

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

Implantation sur les limites séparatives

1. En front à rue, dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement susceptible d'être admise en application des dispositions de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
2. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3.50 m.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) sans pouvoir être inférieure à 3 m

Dispositions particulières

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, la règle précitée s'applique aux limites extérieures de l'unité foncière.

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 minimale est calculée horizontalement ($H / 2 = L$).

La distance entre une construction principale et une annexe doit être au minimum de 3 m.

UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 13 m.

UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une unité de couleur avec l'environnement.

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

Les éléments d'ornementations (la modénature) caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou renouvelés à l'identique et notamment :

- les éléments constructifs de référence locale, en appareil de brique, maçonnés ou en bois (corniches, lambrequin, bandeaux, chaînes d'angle, linteaux, encadrements d'ouvertures...)
- les ornementsations de façades (épi, frise)
- Les motifs décoratifs anciens en brique ou céramique
- les frontons à redents (de lucarnes, pignons ou porche)
- les baies du type œil de bœuf,...
- les ferronneries traditionnelles (en portail, marquise, grille, mur bahut..)

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) ;
- Les matériaux étrangers à la région, tels que toits de chaume.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôtures

En bordure de la voie de desserte les clôtures seront constituées :

- de grillage doublé de haie de hauteur maximale 2 m,
- d'un mur bahut (de hauteur maximal : 0.50 m) surmonté d'une grille ou grillage (de hauteur maximale : 1.50 m) et éventuellement doublé de haie,
- d'une clôture pleine intégrant les coffrets de services publics de hauteur maximale 2m.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- d'une clôture pleine de hauteur maximale 2m.
- de grillage doublé de haie de hauteur maximale 2 m.

Dans tous les cas, les clôtures pleines devront être réalisées avec des matériaux qui s'harmonisent avec les constructions voisines.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences fleuries et des essences persistantes, de préférence d'essence locale.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur scellement n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers.

Abords

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Volumétrie

Les extensions de constructions disposant d'éléments d'architecture ou de modénature relevés ci-dessus doivent présenter une volumétrie, une toiture et un aspect en harmonie complète avec l'édifice existant.

Les garages et caves en sous-sols sur la rive Nord de la rue de Fampoux sont interdits.

toitures

Les toitures des lucarnes doivent être composées de deux ou trois pans.

L'emploi de matériau bitumé (type shingle) est interdit en toiture, à l'exception des annexes de moins de 30 m².

UA 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Pour les constructions à usage d'habitation et les opérations de réhabilitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

En sus, en cas d'opération d'ensemble, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble (y compris pour les bâtiments publics).

Pour les bâtiments commerciaux et assimilés de plus de 70 m² de surface de vente, il est exigé :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface affectée à la vente.
- Pour les surfaces soumises à autorisation commerciale, la surface affectée au stationnement ne pourra excéder 150% de la surface hors œuvre nette affectée à la vente.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré, et deux places de stationnement par classe pour les autres établissements.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

UA 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues si possible. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées en nombre équivalent par des plantations d'espèce locale.

Les espaces libres des terrains bâtis (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies doivent être réalisées de préférence au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

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

Lors de toute construction, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière seront traités en espaces verts plantés comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace planté.

UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5.

Il peut atteindre 0,7 si les locaux en rez-de-chaussée sont affectés totalement ou partiellement à un usage commercial, professionnel ou de service.

4. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **UEa**

UEa 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles autres que :

- les équipements collectifs
- les occupations et utilisations du sol soumises à condition et définies à l'article UEa 2.

UEa 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après et l'ensemble des règles de la zone.

Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations soumises à autorisation sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur.

L'extension des établissements existants est autorisée, à condition qu'il n'y ait pas une aggravation des nuisances.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes sont autorisées à condition que dont la présence permanente de ces dernières soit nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

UEa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

La voie doit satisfaire à l'importance ou à la destination des immeubles qu'elle dessert et permettre la circulation des poids lourds.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

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

Les accès doivent être conçus pour permettre l'entrée et sortie de tout véhicule en une seule manœuvre. Ils ne pourront jamais avoir moins de 4 m de large.

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie qui les dessert.

UEa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

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. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint en annexe.

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

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

Si les industriels ne souhaitent pas se raccorder au réseau d'assainissement public, ils doivent disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines, doivent d'une manière générale, être infiltrées dans le sol en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires dûment approuvées par la Communauté Urbaine d'Arras 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 (chaussées, réservoir...) pourra être imposée.

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

Les Installations Classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront après accord exprès de la CUA, déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

UEa5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

UEa6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, peuvent être admises sur les marges de reculement les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.

UEa7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite des zones UA et N doit être au moins égale à 15 m.

UEa 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 5 m.

UEa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder les 2/3 de la superficie de l'unité foncière.

UEa 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser 13 m.

UEa11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

L'utilisation en façade de tous les matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings agglomérés etc...) sont interdits

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

UEa 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

UEa 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière et être composés (hors éléments du patrimoine végétal à protéger) de :

- Un arbre tige pour 50 m² d'espaces verts
- 20% de la surface plantés d'arbustes.
- les surfaces libres seront engazonnées.

UEa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS

5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UEb

UEb 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles autres que :

- les équipements collectifs
- les occupations et utilisations du sol soumises à condition et définies à l'article UEb 2.

UEb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après et l'ensemble des règles de la zone.

Les constructions et installations à usage d'activités sont autorisées à condition qu'il s'agisse de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.

Les commerces sont autorisés à condition qu'ils soient accessoires aux activités ci-avant désignées.

Les constructions ou transformations à usage d'habitation destinées au logement des personnes (et de leurs familles) sont autorisées à condition que la présence permanente de ces dernières soit nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux implantés sur la zone.

Les campings et caravanings s'ils sont liés à un chantier ou une construction et pour une durée maximale équivalente à celle de la construction ou du chantier.

UEb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès aux terrains constructibles doit être réalisé en dehors de la RN 39.

L'accès aux terrains doit avoir une largeur de 3,5 ou 6 mètres.

Les accès doivent être encadrés par deux murets

Ces murets regrouperont :

- Les portails,
- Les compteurs des différents concessionnaires,
- L'enclos poubelle,
- Le logo de la société et son propre éclairage.

Les dimensions de ces murets seront : 1,5 mètre pour la hauteur et 6 mètres en façade pour la longueur totale des deux côtés de l'entrée des parcelles. Ils seront obligatoirement réalisés en briques.

Des parcelles mitoyennes ne peuvent communiquer entre elles par l'intermédiaire des espaces verts préalablement plantés par l'aménageur.

UEb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

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. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint en annexe.

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

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

Si les industriels ne souhaitent pas se raccorder au réseau d'assainissement public, ils doivent disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

Les eaux de toitures seront rejetées dans des fossés pour y être infiltrées. Le long de la clôture bordant les éléments de patrimoine végétal à protéger sera notamment réalisé un fossé d'infiltration des eaux pluviales de bâtiment

Les eaux de parking seront stockées dans un bassin étanche pouvant recevoir le débit décennal des parkings de la parcelle. Ce bassin aura un débit de fuite vers le domaine public limité à 0,88 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée.

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

Les Installations soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau répondront aux conditions spécifiques du dossier Loi sur l'Eau.

UEb 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

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

Limite de propriété par rapport aux voiries

Le recul minimum, par rapport à l'alignement, est de 20 m pour le bâtiment principal, de 10 m pour les bâtiments annexes, à l'exception :

- Des constructions implantées entre le boulevard de l'Europe et la limite de la zone UA
- Des constructions en bordure du boulevard de l'Europe entre les rues de l'Allemagne et du Benelux

Pour lesquelles un recul de 8 m est appliqué.

Limite de l'unité foncière par rapport aux ronds-points des allées

Dans le cas de l'implantation d'un bâtiment principal à 20 mètres ou plus de l'alignement, cette implantation peut exceptionnellement être conservée et aucun recul n'est exigé en présence d'un giratoire.

Limite par rapport aux éléments du patrimoine à protéger

Le recul minimum est de 5 mètres par rapport à ces espaces.

UEb7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le recul minimum de tout point du bâtiment par rapport à la limite séparative est de 10 mètres.

Tout point haut d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontal sur la limite séparative

Limite par rapport aux éléments du patrimoine à protéger

Le recul minimum est de 5 mètres par rapport à ces espaces.

UEb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute partie d'un bâtiment ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui, au pied du bâtiment, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

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

UEb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 80% de la superficie de l'unité foncière.

UEb 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Par rapport aux limites séparatives

Sur la limite séparative, tout point haut d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle à 45° degrés par rapport l'horizontale sur la limite de l'unité foncière. La hauteur est comptée du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Hauteur absolue

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, ouvrages techniques spécifiques de type château d'eau et autres superstructures exclus.
La hauteur maximale est fixée à 21 mètres.

Toutefois, pour les constructions situées sur les terrains en bordure du boulevard de l'Europe entre les allées du Benelux et du Danemark, la hauteur maximale est de 10 m.

UEb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...).

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessus.

Les grands axes des bâtiments principaux (tels que définis article 6) doivent être soit parallèles, soit perpendiculaires aux directions indiquées sur le schéma ci-contre.

Abords

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies communes et seront cernées par une partie du bâtiment ou par une haie.

Les espaces libres de toute construction doivent obligatoirement être traités en espaces verts, au minimum engazonnés.

Clôture

La clôture doit obligatoirement être plantée d'une haie arbustive de charmes (CARPINUS BETULUS) entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 1,50 m. en limite entre l'unité foncière et des espaces publics.

Cette règle s'applique pour toutes les limites de l'unité foncière, y compris celles situées en bordure des voies publiques.

Aucune clôture ne peut être posée sans haie, à l'exception des clôtures posées en façade, à l'alignement de la RN.39.

UEb12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être effectué en dehors des éléments de patrimoine végétal à conserver.

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Il doit en outre être aménagé au minimum :

- Pour les surfaces de bureaux, 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, etc..., 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

UEb 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les espaces verts doivent représenter au minimum 20% de la surface de l'unité foncière et être composés (hors éléments du patrimoine végétal à protéger) de :

- Un arbre tige pour 50 m² d'espaces verts
- 20% de la surface plantés d'arbustes.
- les surfaces libres seront engazonnées.

Chaque unité foncière doit être cernée à sa périphérie intérieure par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimale de 3 m.

Les arbres tiges et les arbustes seront choisis parmi la liste suivante :

Aulne glutineux	Erable plane	Peuplier tremble
Bouleau pubescent	Erable sycomore	Peuplier blanc
Bouleau verruqueux	Frêne commun	Saule blanc
Charme	Hêtre	Saule fragile
Châtaigner	Merisier	Tilleul commun
Chêne pédonculé	Orme s montagnes	Tilleul cordé
Chêne sessile	Peuplier grisard	Tilleul à feuilles larges

Arbres

Sont interdits :

- les conifères nord-américains tels que Thuya et Chamaecyparis
- Les végétaux au feuillage rouge tels que Prunus rouge (Prunus triloba), Erable rouge (Acer platanoide "Crimson King").
- Les végétaux interdits par les arrêtés préfectoraux en vigueur.

Arbustes

Sont interdits :

- Les conifères sans distinction de genres, d'espèces et de variété.
- Les végétaux interdits par les arrêtés préfectoraux en vigueur.

UEb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle de COS

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE 1AU

1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les batteries de garages couverts
- L'aménagement d'aires de stationnement pour caravane.
- L'aménagement de terrain de camping.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, et de résidus urbains en dehors des containers de collecte sélective.

1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ne sont autorisées que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et lorsque les voiries et réseaux nécessaires à la desserte ont été ou vont être réalisés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles satisfont les conditions énoncées ci-après et l'ensemble des règles de la zone.

- Les commerces sont autorisés, à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 200 m².
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non sont autorisés, à condition de satisfaire la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service ou compatibles avec cette vocation.
- L'extension, la transformation et les changements de procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les salles de spectacle et rassemblement sont autorisées sous réserve du respect de législation en vigueur.

1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- ouverte à la circulation automobile,
- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- caractéristique permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- permettant la circulation des engins de collecte des ordures ménagères,
- si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 m de large.

1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

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. Les conditions de raccordement à ce réseau sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint en annexe.

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

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

Si les industriels ne souhaitent pas se raccorder au réseau d'assainissement public, ils doivent disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines, doivent d'une manière générale, être infiltrées dans le sol en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires dûment approuvées par la Communauté Urbaine d'Arras 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 (chaussées, réservoir...) pourra être imposée.

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

Les Installations Classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront après accord exprès de la CUA, déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

1AU 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

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

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies, soit selon un retrait maximal de 15m
Toutefois les équipements collectifs peuvent s'implanter librement par rapport à la voie

Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

1. dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de la limite, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
2. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3.50 m.

1AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Implantation sur les limites séparatives

1. Dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
2. Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3.50 m.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) sans pouvoir être inférieure à 3 m

Dispositions particulières

Lorsqu'une opération porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire et comportant un plan de masse général, la règle précitée s'applique aux limites extérieures de l'unité foncière.

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 minimale est calculée horizontalement ($H / 2 = L$).

La distance entre une construction principale et une annexe doit être au minimum de 3 m.

1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

1AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 13 m.

1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants alentour, elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

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

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) ;
- Les matériaux étrangers à la région, tels que toits de chaume.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

Clôtures

En bordure de la voie de desserte les clôtures seront constituées

- de grillage doublé de haie de hauteur maximale 2 m
- d'un mur bahut (de hauteur maximal : 0.50 m) surmonté d'une grille ou grillage (de hauteur maximale : 1.50 m) et éventuellement doublé de haie
- d'une clôture pleine intégrant les coffrets de services publics de hauteur maximale 2m.

En limite séparative les clôtures seront constituées

- d'une clôture pleine de hauteur maximale 2m.
- de grillage doublé de haie de hauteur maximale 2 m

Dans tous les cas, les clôtures pleines devront être réalisées avec des matériaux qui s'harmonisent avec les constructions voisines.

Les haies en clôture doivent comprendre des essences fleuries et des essences persistantes.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur scellement n'excédant pas celle de la clôture ou des piliers

Abords

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

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés

Toitures

Les toitures des lucarnes doivent être composées de deux ou trois pans.

L'emploi de matériau bitumé (type shingle) est interdit en toiture, à l'exception des annexes de moins de 30 m².

1AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement. En sus, dans les opérations d'ensemble, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble (y compris pour les bâtiments publics).

Pour les bâtiments commerciaux et assimilés de plus de 70 m² de surface de vente, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface affectée à la vente.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

1AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues si possible. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées en nombre équivalent par des plantations d'espèce locale.

Les espaces libres des terrains bâtis (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les plantations et haies doivent être réalisées de préférence au moyen d'essences locales, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

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

Lors de toute construction, 10% au moins de la superficie de l'unité foncière seront traités en espaces verts plantés comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace planté.

1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est fixé 0,50.

7. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES 2AU

2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouvert ces zones à l'urbanisation.

2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Néant

2AU 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS OU DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

La mise en place de réseaux aériens ou enterrés est interdite.

2AU 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

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

Sans objet

2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AU 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

2AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

sans objet

2AU 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent être composées d'essences locales

2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est de 0.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **A**

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ou qui ne figurent pas à l'article A2 ci-dessous.

A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

Les constructions et extensions à usage d'habitation et d'annexes à condition qu'elles soient destinées aux exploitants agricoles et implantées à proximité directe du corps de ferme ou de construction existante.

Les activités agricoles, ressortissant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par les textes en vigueur.

A 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. 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.

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

Le long de la RN 39, aucun accès même agricole n'est autorisé.

A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eau usée. 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 autorisé. Dans ce cas, toutes 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 n'est pas obligatoire.

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

Si les industriels ne souhaitent pas se raccorder au réseau d'assainissement public, ils doivent disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines, doivent d'une manière générale, être infiltrées dans le sol en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires dûment approuvées par la Communauté Urbaine d'Arras 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 (chaussées, réservoir...) pourra être imposée.

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

Les Installations Classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront après accord exprès de la CUA, déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

A 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une surface de terrain minimale de 700 m² devra être nécessaire (terrain plat et absorbant) pour être constructible.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions et installations nouvelles qui ne nécessitent pas un rejet d'eau usée.

A 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la RN 39, 15 m par rapport à l'axe des autres voies et 10 mètres par rapport à la voie ferrée.

A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Par ailleurs, les établissements nuisants, tels que les élevages, ou les installations classées au titre de la législation sur l'environnement doivent être éloignés de 200 m au moins des limites des zones à vocation d'habitat.

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

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

A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux habitables (un rez-de-chaussée et un niveau de comble) et 9m au faîtage.

Pour les autres constructions leur hauteur ne peut excéder 15 m.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans la limite de 5m supplémentaires dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour des raisons techniques à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, ou pour des éléments ponctuels de faibles emprises (pylônes cheminées ...)

A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

A 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues si possible. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées en nombre équivalent par des plantations d'espèce locale.

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

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installation.

A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS

9. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE N

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N 2 ci dessous et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les aménagements et extension des constructions existantes à condition qu'elles soient conformes aux dispositions du chapitre 2-1.

N 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, praticable par les engins de secours.

N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eau usée. 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 autorisé. Dans ce cas, toutes 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 n'est pas obligatoire.

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

Si les industriels ne souhaitent pas se raccorder au réseau d'assainissement public, ils doivent disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines, doivent d'une manière générale, être infiltrées dans le sol en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires dûment approuvées par la Communauté Urbaine d'Arras 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 (chaussées, réservoir...) pourra être imposée.

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

Les Installations Classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront après accord exprès de la CUA, déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

N 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une surface de terrain minimale de 700 m² devra être nécessaire (terrain plat et absorbant) pour être constructible.
Cette règle n'est pas applicable pour les constructions et installations nouvelles qui ne nécessitent pas un rejet d'eau usée.

N 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Il n'est pas fixé de règles autres que celles prévues au 2-1.

N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il n'est pas fixé de règles autres que celles prévues au 2-1.

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

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les aménagements et extension d'un bâtiment existant ne peuvent excéder la hauteur de celui-ci.

N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les aménagements et extension doivent soit conserver l'aspect du bâtiment existant, soit l'améliorer.

N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

N 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS

10. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE **Ns**

NS 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Ns 2 ci dessous et notamment toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

NS 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les petites constructions et les installations accompagnant un aménagement paysager et de loisir de plein air.

NS 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Un terrain pour être constructible doit avoir un accès à une voie privée ou publique, accessible par les engins de secours.

Les aires de stationnement doivent être accessibles par une voie en bon état et susceptible de supporter le trafic généré par la fréquentation du site.

NS 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Eau potable

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

Assainissement eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eau usée. 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 autorisé. Dans ce cas, toutes 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 n'est pas obligatoire.

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

Si les industriels ne souhaitent pas se raccorder au réseau d'assainissement public, ils doivent disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Assainissement eaux pluviales

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines, doivent d'une manière générale, être infiltrées dans le sol en partie privative, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

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

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires dûment approuvées par la Communauté Urbaine d'Arras 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 (chaussées, réservoir...) pourra être imposée.

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

Les Installations Classées pour la protection de l'environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront après accord exprès de la CUA, déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

NS 5 –SUPERFICIE DES TERRAINS LIEE AUX CONTRAINTES D'ASSAINISSEMENT

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une surface de terrain minimale de 700 m² devra être nécessaire (terrain plat et absorbant) pour être constructible.

Cette règle n'est pas applicable pour les constructions et installations nouvelles qui ne nécessitent pas un rejet d'eau usée.

NS 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement.

NS 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations peuvent s'implanter librement.

NS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

NS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut dépasser 10 m² par construction et 50 m² par unité foncière.

NS 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne peuvent excéder 6 m .

NS 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent prendre en compte le caractère essentiellement naturel du site.

NS 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

NS 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

NS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.