



COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS
DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

COMMUNE DE
FARBUS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

3

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

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 17 DECEMBRE 2004

MODIFIE PAR DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2007

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS
COMMUNE DE FARBUS - PAS-DE-CALAIS
PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

2

SOMMAIRE

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS
COMMUNE DE FARBUS - PAS-DE-CALAIS
PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

3

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

3

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

7

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

30

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

47

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

55

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES

63

Liste des essences locales recommandées

**TITRE 1
DISPOSITIONS GENERALES**

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS
COMMUNE DE FARBUS - PAS-DE-CALAIS
PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

5

CHAMPS D'APPLICATION

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones prévues par le PLU sont les suivantes :

- UA - Zone urbaine mixte de moyenne densité.
- UB - Zone urbaine mixte de faible densité.
- 1AU - Zone à urbaniser à court terme.
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme.
- A - Zone agricole.
- N - Zone naturelle et forestière.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics
- Les éléments remarquables identifiés et protégés en application de la loi paysage
- Les cheminements piétonniers à conserver ou à créer

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

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS
COMMUNE DE FARBUS - PAS-DE-CALAIS
PLAN LOCAL D'URBANISME – REGLEMENT**

6

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ARTICLE 3 - Desserte par la voirie et accès
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites 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 abords
- ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules
- ARTICLE 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations
- ARTICLE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du code de l'Urbanisme).

**TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

PREAMBULE

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

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

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

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

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

La zone UA est par ailleurs concernée par le risque de rétractation d'argile.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

CAVITES SOUTERRAINES

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

RETRACTATION D'ARGILE

Compte tenu de la nature du terrain et des problèmes de rétractation d'argile déjà observés sur la commune, des précautions particulières devront être prises lors de la réalisation des fondations des nouvelles constructions.

**ARTICLE UA1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions et les créations d'établissement à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerce de plus de 70 m² de surface de vente, ne répondant pas de ce fait aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création ou l'extension d'installations agricoles d'élevage ou de stockage soumises au régime des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les batteries de plus de 10 garages.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.
- Les éoliennes.

**ARTICLE UA2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 – RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.

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

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son équipement.
- Les constructions à destination de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 70 m².
- Les batteries de 3 à 10 garages individuels, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale autorisée.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- **En secteur « h »** humide ou soumis au risque de remontée de nappe, les constructions principales et reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus de la cote de la voirie au droit de la construction, les sous-sols et caves étant interdits.

**ARTICLE UA3
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

ACCES

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

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé ou conformément à l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé ne peut avoir moins de 4m de large. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

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

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

**ARTICLE UA4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ZONE UA

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

L'assainissement non collectif est interdit dans le secteur « h » humide, soumis au risque de remontées de nappe.

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

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

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

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

Si le raccordement n'est pas souhaité, le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

ARTICLE UA5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En dehors du secteur « h », en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m² (terrain plat et absorbant).

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

ARTICLE UA6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul de 5m par rapport à l'alignement.

En cas de recul par rapport à l'alignement, la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE UA7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

1 - IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

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

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

2 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

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

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

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

4 - EXEMPTIONS

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

- les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UA8

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

ARTICLE UA9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 %. Cette emprise peut être portée à 80 % pour les constructions à rez-de-chaussée, à destination de commerce, de services ou d'artisanat.

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

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

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

ARTICLE UA10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

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

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

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

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 11m au point le plus élevé par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

ARTICLE UA11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Sont interdits :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

Les nouvelles constructions à destination d'habitation et les annexes implantées en front à rue seront en brique pour au moins 50 % de la superficie de leurs façades.

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

TOITURES

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants symétriques. Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle (ou tout autre matériau de substitution). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les toitures des constructions annexes, des garages et des extensions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3,5m pourront être composées soit par une toiture à un seul versant, soit par un toit en terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

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

Les toitures seront composées de préférence de 2 versants symétriques.

Le matériau de couverture sera de préférence la tuile (ou tout autre matériau de substitution).

S'agissant de l'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités, il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

CLOTURES

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

- soit d'un mur de maçonnerie de brique d'une hauteur comprise entre 1,8m et 2,0m,
- soit de maçonnerie de brique formant mur ou muret, d'une hauteur maximale de 1,0m surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1,0m.

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

En limite des zones A et N, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

**ARTICLE UA12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux de plus de 100 m², et au moins égale à 40 % de la surface de vente pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement par tranche de 100m², pour les locaux à usage d'activités.
- 2 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement correspondant aux besoins des activités autorisées dans la zone.

En outre, pour les opérations d'habitat collectif et les équipements publics, il sera prévu des aires de stationnement réservées aux deux roues.

**ARTICLE UA13
ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

PROTECTION DES PLANTATIONS

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

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

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

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

ZONE UA

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

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

**ARTICLE UA14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UB

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

PREAMBULE

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

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

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

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

La zone UB est par ailleurs concernée par le risque de rétractation d'argile.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

CAVITES SOUTERRAINES

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

RETRACTATION D'ARGILE

Compte tenu de la nature du terrain et des problèmes de rétractation d'argile déjà observés sur la commune, des précautions particulières devront être prises lors de la réalisation des fondations des nouvelles constructions.

**ARTICLE UB1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions et les créations d'établissements à destination industrielle.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination d'entrepôt ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création ou l'extension d'installations agricoles d'élevage ou de stockage soumises au régime des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravane, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les batteries de plus de 10 garages.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.
- Les éoliennes.

**ARTICLE UB2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 – RAPPELS

- Dans l'ensemble de la zone les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430-1d du Code de l'Urbanisme.

ZONE UB

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

- L'aménagement et l'extension dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette préexistante des bâtiments existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son équipement.
- Les constructions à destination de commerce, à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 70 m².
- Les batteries de 3 à 10 garages individuels, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentant qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale autorisée.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants ou aux équipements admis dans la zone,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes autres que celles mentionnées à l'alinéa précédent peut être autorisé, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- **En secteur « h »** humide ou soumis au risque de remontée de nappe, les constructions principales et reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus de la cote de la voirie au droit de la construction, les sous-sols et caves étant interdits.

**ARTICLE UB3
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

ACCES

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

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé ou conformément à l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé ne peut avoir moins de 4m de large. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

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

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

**ARTICLE UB4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

ZONE UB

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

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

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

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

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

Si le raccordement n'est pas souhaité, le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

**ARTICLE UB5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En dehors du secteur « h », en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m² (terrain plat et absorbant).

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

**ARTICLE UB6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions et des installations en recul sur alignement est obligatoire. Le recul de la façade par rapport à l'alignement des voies sera au moins égal à 5m, et au maximum de 20m.

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

En cas de recul sur alignement la continuité sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

**ARTICLE UB7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

1 - IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

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

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

2 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

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

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

ZONE UB

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

4 - EXEMPTIONS

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

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, la partie en extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UB8

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

ARTICLE UB9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %. Cette emprise peut être portée à 60 % pour les constructions à rez-de-chaussée, à destination de commerce, de service ou d'artisanat.

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

Cette emprise relativement faible ne nécessite pas de limiter davantage l'emprise au sol dans le secteur « h » humide.

ARTICLE UB10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

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

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

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

ZONE UB

HAUTEUR ABSOLUE

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

Pour les autres constructions, la hauteur totale ne peut excéder 8 mètres au point le plus élevé par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement.

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

**ARTICLE UB11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Sont interdits :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

ZONE UB

PAREMENTS EXTERIEURS

Les nouvelles constructions à destination d'habitation et les annexes implantées en front à rue seront en brique, même de façon partielle.

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

TOITURES

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants symétriques. Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle (ou tout autre matériau de substitution). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les toitures des constructions annexes, des garages et des extensions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3,5m pourront être composées soit par une toiture à un seul versant, soit par un toit en terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

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

Les toitures seront composées de préférence de 2 versants symétriques.

Le matériau de couverture sera de préférence la tuile (ou tout autre matériau de substitution).

S'agissant de l'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités, il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

CLOTURES

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

- soit d'un mur de maçonnerie de brique d'une hauteur maximale de 1,8m,
- soit de maçonnerie de brique formant mur ou muret, d'une hauteur maximale de 0,80m surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,0m,*
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8m, à mailles soudées, doublé d'une haie vive composée de préférence d'essences locales.

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

En limite des zones A et N, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

**ARTICLE UB12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat). Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux de plus de 100 m², et au moins égale à 40 % de la surface de vente pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de SHON, pour les locaux à usage d'activités.
- 2 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement correspondant aux besoins des activités autorisées dans la zone.

En outre, pour les opérations d'habitat collectif et les équipements publics, il sera prévu des aires de stationnement réservées aux deux roues.

**ARTICLE UB13
ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

PROTECTION DES PLANTATIONS

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

ZONE UB

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. 20 % de la superficie de l'unité foncière au minimum seront traités en espace vert.

Les plantations et haies seront 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 pour 100m². Les plantations des arbres devront être uniformément réparties ou en bosquet.

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

Les opérations groupées ou lotissements doivent comporter un espace commun d'au moins 10 % de la surface, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100m² d'espace commun.

**ARTICLE UB14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

ZONE 1AU

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

PREAMBULE

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

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

La zone 1AU comporte un secteur « h » humide soumis au risque de remontée de nappe ou de ruissellement de surface.

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

La zone 1AU peut être concernée par le risque de rétractation d'argile.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

CAVITES SOUTERRAINES

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

RETRACTATION D'ARGILE

Compte tenu de la nature du terrain et des problèmes de rétractation d'argile déjà observés sur la commune, des précautions particulières devront être prises lors de la réalisation des fondations des nouvelles constructions.

**ARTICLE 1AU1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

NE SONT INTERDITES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions et les créations d'établissements à destination industrielle ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les constructions à destination de commerce ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création ou l'extension d'installations agricoles d'élevage ou de stockage soumises au régime des installations classées, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- La création d'installations classées soumises à autorisation préalable, ainsi que celle d'installations classées soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R 444.1 à 4 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443.4 à 5 du Code de l'Urbanisme.
- Les batteries de plus de 10 garages.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- Les carrières d'extraction de matériaux.
- Les éoliennes.

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

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

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

Sont admis, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des contributions et participations exigibles, et sous réserve que la localisation ne compromette pas un aménagement ultérieur rationnel de la zone :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les constructions à destination d'habitation réalisées sous forme d'opération d'ensemble.
- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales ou agricoles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et son équipement.
- Les constructions à destination commerciale à condition que la surface de vente ne soit pas supérieure à 200m².
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - . que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- **En secteur « h »** humide ou soumis au risque de remontée de nappe, les constructions principales et reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus de la cote de la voirie au droit de la construction, les sous-sols et caves étant interdits.

**ARTICLE 1AU3
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

ACCES

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

- soit directement par une façade sur rue,

ZONE 1AU

- soit par l'intermédiaire d'un passage privé ou conformément à l'article 682 du Code Civil.

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé ne peut avoir moins de 4m de large. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

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

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

**ARTICLE 1AU4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

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

Si le raccordement n'est pas souhaité, le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

ARTICLE 1AU5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et des installations en recul sur alignement est obligatoire. Le recul de la façade par rapport à l'alignement des voies sera au moins égal à 5m, et au maximum de 20m.

Ne sont pas soumis au recul de 5m par rapport à l'alignement des voies :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure,

ZONE 1AU

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

**ARTICLE 1AU7
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

1 - IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

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

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

2 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

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

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

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

4 - EXEMPTIONS

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

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment existant.

**ARTICLE 1AU8
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

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

Cette distance doit être au minimum de 4m.

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 %. Cette emprise peut être portée à 60 % pour les constructions à rez-de-chaussée à destination commerciale ou d'activité.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques d'infrastructures.

**ARTICLE 1AU10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

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

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

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions est limitée à 11m au point le plus élevé par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

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

ASPECT GENERAL

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Sont interdits :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

VOLUMES ET PERCEMENTS

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

PAREMENTS EXTERIEURS

Les nouvelles constructions à destination d'habitation et les annexes implantées en front à rue seront en brique, même de façon partielle.

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

TOITURES

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants symétriques. Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile plate traditionnelle (ou tout autre matériau de substitution). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les toitures des constructions annexes, des garages et des extensions d'une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3,5m pourront être composées soit par une toiture à un seul versant, soit par un toit en terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE L'HABITATION

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

Les toitures seront composées de préférence de 2 versants symétriques.

Le matériau de couverture sera de préférence la tuile (ou tout autre matériau de substitution).

S'agissant de l'aménagement de bâtiments existants à usage d'activités, il est demandé de dissimuler les stockages extérieurs.

CLOTURES

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

- soit d'un mur de maçonnerie de brique d'une hauteur maximale de 1,8m,
- soit de maçonnerie de brique formant mur ou muret, d'une hauteur maximale de 0,80m surmontée ou non d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,0m,*
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8m, à mailles soudées, doublé d'une haie vive composée de préférence d'essences locales.

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

En limite des zones A et N, les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

ARTICLE 1AU12

STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat). Pour les lotissements ou constructions groupées, il sera réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 4 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface hors œuvre nette (SHON) pour les bureaux de plus de 100 m², et au moins égale à 40 % de la surface de vente pour les commerces de plus de 100m² de surface de vente.
- 1 place de stationnement par tranche de 100m² de SHON, pour les locaux à usage d'activités.
- 2 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement correspondant aux besoins des activités autorisées dans la zone.

En outre, pour les opérations d'habitat collectif et les équipements publics, il sera prévu des aires de stationnement réservées aux deux roues.

**ARTICLE 1AU13
ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

PROTECTION DES PLANTATIONS

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

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

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Une superficie au moins égale à 20 % de la surface de l'unité foncière sera traitée en espace vert, comportant au minimum 1 arbre ou arbuste pour 200m² d'espace paysager.

Les plantations et haies seront 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 pour 100m² ; les plantations des arbres devront être uniformément réparties ou en bosquet.

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

Les opérations groupées ou lotissements doivent comporter un espace commun d'au moins 10% de la surface, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100m² d'espace commun.

**ARTICLE 1AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE

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

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

La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :

- Secteur 2AU du boulevard du Maréchal Foch Sud.
- Secteur 2AU de la rue du 19 mars 1962.

La zone 2AU comporte des secteurs soumis aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre ainsi qu'un secteur de cavités souterraines présumées.

La zone 2AU comporte un secteur « h » humide, soumis à des risques de remontée de nappe.

La zone 2AU est concernée par le risque de rétractation d'argile.

La mise en œuvre du secteur 2AU de la rue du 19 Mars 1962 nécessitera une dépollution préalable du site.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

CAVITES SOUTERRAINES

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

RETRACTATION D'ARGILE

Compte tenu de la nature du terrain et des problèmes de rétractation d'argile déjà observés sur la commune, des précautions particulières devront être prises lors de la réalisation des fondations des nouvelles constructions.

**ARTICLE 2AU1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU2, y compris :

- les éoliennes,
- les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers,
- la création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes.

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

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

- Les équipements, aménagements, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrages techniques d'infrastructure, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement rationnel ultérieur de la zone.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures sous réserve de respecter l'article 11.
- **En secteur « h »** humide ou soumis au risque de remontée de nappe, les constructions principales et reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus de la cote de la voirie au droit de la construction, les sous-sols et caves étant interdits.

**ARTICLE 2AU3
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

ACCES

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

- soit directement par une façade sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé conformément à l'article 682.

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé ne peut avoir moins de 4m de large. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

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

**ARTICLE 2AU4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

ZONE 2AU

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

Si le raccordement n'est pas souhaité, le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS

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

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

ARTICLE 2AU5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE 2AU7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 2AU8

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

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

ARTICLE 2AU9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU11

ASPECT EXTERIEUR ET ABORDS

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

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

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

**ARTICLE 2AU12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

**ARTICLE 2AU14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PREAMBULE

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

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

La zone A est par ailleurs concernée par le risque de rétractation d'argile.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

CAVITES SOUTERRAINES

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

RETRACTATION D'ARGILE

Compte tenu de la nature du terrain et des problèmes de rétractation d'argile déjà observés sur la commune, des précautions particulières devront être prises lors de la réalisation des fondations des nouvelles constructions.

ZONE A

**ARTICLE A1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

SONT INTERDITES

Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article A2, y compris :

- les éoliennes,
- les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers,
- la création de terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

**ARTICLE A2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

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

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

ZONE A

Sont également autorisés sous les conditions énumérées :

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions ou installations autorisées.
- Les clôtures sous réserve de respecter l'article 11.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les aires de stationnement aériennes liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- **En secteur « h »** humide ou soumis au risque de remontée de nappe, les constructions principales et reconstructions après sinistre ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus de la cote de la voirie au droit de la construction, les sous-sols et caves étant interdits.

**ARTICLE A3
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

ACCES

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

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

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

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

DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

**ARTICLE A4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ZONE A

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

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

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

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

Si le raccordement n'est pas souhaité, le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m² (terrain plat et absorbant).

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

ARTICLE A6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction et installation doivent être implantées en observant une marge de recullement d'au moins :

- 20 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 5m par rapport à l'alignement des autres voies.
- 10m par rapport à l'emprise SNCF.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques d'infrastructure.

ARTICLE A7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 6m. En outre les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 15m des limites des zones urbaines, mixtes et à urbaniser. Toutefois cette distance ne s'applique pas pour les constructions et installations réalisées en continuité de celles liées à une exploitation agricole située en zone UA (sous réserve du respect de la législation en vigueur pour les installations classées).

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

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

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques d'infrastructure.

ARTICLE A8

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

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

ZONE A

**ARTICLE A9
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

**ARTICLE A11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

ASPECT GENERAL

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

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

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,...
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre,...
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

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

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

**ARTICLE A12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE A13
ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

PROTECTION DES PLANTATIONS

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

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

**ARTICLE A14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

PREAMBULE

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

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

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

La zone N est par ailleurs concernée par le risque de rétractation d'argile.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, et à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999.

CAVITES SOUTERRAINES

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

RETRACTATION D'ARGILE

Compte tenu de la nature du terrain et des problèmes de rétractation d'argile déjà observés sur la commune, des précautions particulières devront être prises lors de la réalisation des fondations des nouvelles constructions.

**ARTICLE N1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

SONT INTERDITES

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

**ARTICLE N2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre nette préexistante ainsi que leurs annexes.
- Les ouvrages techniques d'infrastructure ou liés aux réseaux, les constructions, équipements et installations liés aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de compatibilité avec le site.
- Les constructions et installations indispensables à la gestion et à l'exploitation des espaces forestiers et naturels.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- Les clôtures sous réserve de respecter l'article 11.

**ARTICLE N3
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES**

ACCES

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

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

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

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

DESSERTE PAR LA VOIRIE

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

**ARTICLE N4
DESSERTE PAR LES RESEAUX**

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

ZONE N

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

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

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

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

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

Si le raccordement n'est pas souhaité, le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation en vigueur en matière de qualité de traitement de ses effluents.

ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En 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 700m² (terrain plat et absorbant).

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

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

Toute construction et installation doit être implantée en observant une marge de recullement d'au moins :

- 15 m par rapport à l'alignement des voies départementales,
- 5m par rapport à l'alignement des autres voies.

Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE N7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

- les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques d'infrastructure.

ARTICLE N8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

ARTICLE N9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions nouvelles principales, l'emprise au sol est limitée à 10 %.

**ARTICLE N10
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au point le plus haut par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

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

**ARTICLE N11
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS**

ASPECT GENERAL

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

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

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

Sont interdits :

- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, brique creuse, carreaux de plâtre,...,
- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois.

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

**ARTICLE N12
STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE N13
ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

PROTECTION DES PLANTATIONS

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

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

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

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

**ARTICLE N14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

Liste des essences locales recommandées.

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

LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES :

• Strate arborée

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

• Strate arbustive et arbisseaux

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

• Haies persistantes

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

• Haies non persistantes

charmeille (charme taillé)
hêtre taillé

• Plantes des fossés

Plantes aquatiques :

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

Plantes de berge et du bord des eaux :

Hosta lancifolia
Iris sp.
Lysimaque (*Lysimachia punctata*)
Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)
Sagittaire (*Sagittaria japonica*)
Astilbe sp.

Filipendula palmata
Massette (*Typha latifolia*)
Miscanthus sinensis "Zebrinus"
Spartina pectinata
Carex stricta "Bowles Golden"
Juncus sp.

Arbres et arbustes du bord des eaux

Bambou (*Sasa palmata*)
Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Saulе blanc (*Salix alba*)
Aulnæ Glutineux (*Alnus glutinosa*)
Saulе de vanniers (*Salix viminalis*)
Saulе Marsault (*Salix caprea*)