



Communauté urbaine d'Arras

COMMUNE DE MAROEUIL

MODIFICATION N°3 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

**Règlement**  
**Dossier d'approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 juin 2015
Pour le Président de la Communauté urbaine d'Arras Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme
Pascal LACHAMBRE

# SOMMAIRE

## SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	P. 3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P. 7 P. 8
	Zone UA	P. 15
	Zone UB	P22 P28
	Zone UE	
	Zone UH	
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	P. 34
	Zone 1 AUa	P. 35
	Zone 1 AUb	P. 42
	Zone 2 AUa	P. 48
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	p.50
	Zone A	P. 51
	Zone N	P. 58
TITRE V	MODALITES D'APPLICATION DES RÈGLEMENTS DE ZONE	P. 64

TITRE I  
DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-16 et R. 123-21 du code de l'Urbanisme.

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après

### I- CODE DE L'URBANISME

- 1°) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-2, R 111.3.2, R 111-4, R. 111-14-2 et R. 111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions et l'article R 111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires)
- 2°) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L. 111-1-1)
- 3°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - L 123-5 - L 123-7 et L 313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer
- 4°) L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- 5°) L'article L 421-5 relatif à la desserte par les réseaux
- 6°) L'article L. 111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7°) Les articles R. 443-1 à R. 445-2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs
- 8°) L'article L.421- 3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

### II- AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 2°) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R. 123-19 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé
- 3°) Le Code Rural, notamment l'article L. 121-19 relatif au sursis à statuer et l'article L 111 - 3 relatif au principe de réciprocité
- 4°) Les autres Codes : Code de la Constructions et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'environnement
- 5°) La Réglementation sur les Installations Classées

6°) Le Règlement Sanitaire Départemental

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

" Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalé immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal. "

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

### **I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN ZONES URBAINES, EN ZONES A URBANISER ET EN ZONES NATURELLES.**

1°) Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U, ce sont :

- . ZONE UA, zone urbaine mixte de moyenne densité
- . ZONE UB, zone urbaine mixte de faible densité *comprenant :*
  - *un secteur UBa correspondant aux faubourgs développés en lien avec la gare.*
  - *un secteur UBb correspondant aux opérations d'habitats groupés semi jointif pavillonnaires récents ainsi qu'aux faubourgs et leurs extensions.*
  - *Un secteur UBc, réservé aux équipements d'intérêt collectif.*
- . ZONE UE, zone urbaine spécifique à vocation d'activités industrielles, artisanales, de commerces de gros, de bureaux ou de services.
- . ZONE UH, zone urbaine spécifique correspondant à l'emprise SNCF.

2°) Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU, ce sont :

- . ZONE **1AU** a, zone mixte d'urbanisation future à court terme comprenant :
  - *un secteur 1 AUa 1 où l'aménagement de la zone se fera dans le cadre d'une procédure de ZAC.*
- . ZONE 2 AU a, zone mixte d'urbanisation future à moyen ou long terme. .
- . ZONE 1 **AU** b, zone spécifique d'urbanisation future a vocation d'activités économiques.

3°) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, comprenant :

- *un secteur Ap correspondant au cône de vue depuis la Chaussée Brunehaut vers les tours du Mont Saint Eloi*

- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N, ce sont des zones de protection des espaces naturels fragiles, des paysages et des lisières forestières ou à vocation récréative et touristique, comprenant :

- *un secteur Np de protection des espaces sensibles et de mise en valeur des paysages*
- *le secteur Nr de préservation du patrimoine rural*
- *le secteur Ni réservé aux activités sportives, culturelles et de loisirs.*
- *les secteurs Nt réservés à l'accueil touristique*

## II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

1°) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan

2°) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

3°) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique

### **ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES**

1°) Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2°) Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3°) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3, 5, 6, 7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de compositions élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un POS peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

### **ARTICLE V : MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT**

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L. 315-4 du code de l'Urbanisme

TITRE II  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



**SECTION 1  
CARACTERE DE LA ZONE  
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics. Elle correspond au bourg ancien.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de sapes de guerre. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés (remontée de nappes). Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (cf. Annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol.

Cette zone comprend un secteur délimité en application du a de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

III-MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

**ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle ;

La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage ;

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lors qu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non ;

L'ouverture de carrières ;

Les puits et forages ;

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier ;

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...) ;

Les parcs résidentiels de loisirs ;

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

En sus, dans le secteur délimité en application du a de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup>

## **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

En sus, dans le secteur délimité en application du a de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis :

- Les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> ;
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I-ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voie publique.

#### **II-VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voiries desservant plus de 4 logements devront avoir une largeur minimum de 6m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### 2) Eaux INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3) ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal
- il est conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif lorsqu'il existe

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### - réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

*- réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

#### 4) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

La façade avant des constructions à usage d'habitation doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes sous réserve de ne pas dépasser une bande de 5 m à partir de l'alignement de la voie existante ou à créer ou de la limite d'emprise qui s'y substitue et que la continuité du bâti soit préservée par des bâtiments annexes ou un mur de clôture

Si une autre façade de la construction à usage d'habitation est située en vis-à-vis de l'emprise d'une voie publique ou privée, elle devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m des berges de la Scarpe  
Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

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

Toute construction doit être implantée sur au moins une des limites séparatives et être implantée de la deuxième limite séparative à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

En exception de la disposition précédente, les abris de jardin de moins de 15m<sup>2</sup> de surface plancher pourront s'implanter à 1 mètre au moins de la limite séparative.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 3 m.

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

L'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et 80% de la surface totale du terrain pour les parcelles d'une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne peut excéder 80% de la surface totale du terrain. Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les rez-de-chaussée destinés au commerce de détail.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR 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 en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ( $H = L$ ).

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**

- Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2+ un seul niveau de combles aménagés).

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 10 m au faîtage

- Le niveau du rez-de-chaussée des installations ou constructions devra se situer à moins de 0,8 m du niveau de la voirie.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

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

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### a - Constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de l'ardoise ou de la tuile. Les toitures terrasses partielles sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale développée par la construction.

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

##### b- Constructions annexes

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

##### c - Bâtiments d'activités, de stockage et leurs annexes

Les seuls matériaux ondulés autorisés sont les tôles nervurées. L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes de la tuile ou de l'ardoise naturelle.

Les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans les tons dominants suivants : blanc, gris ou beige. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces.

##### d – clôtures

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

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

##### d1 Concernant les clôtures sur rue et dans la marge de recul

Hauteur : Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

##### Matériaux :

- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdite.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

d2- Concernant les clôtures sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

-pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum une place de stationnement par logement

- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...)

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 5% d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant. Les essences végétales devront être régionales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

### **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**SECTION 1  
CARACTERE DE LA ZONE**

**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics, correspondant aux extensions périphériques.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS La

zone comprend deux secteurs :

- un secteur UBa correspondant aux faubourgs développés en lien avec la gare et caractérisé par la trame étroite du parcellaire.
- un secteur UBb lié au développement périphérique correspondant aux opérations d'habitats groupés semi jointif ou pavillonnaires récents ainsi qu'aux faubourgs et leurs extensions
- un secteur UBc réservé aux équipements d'intérêt collectif

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de sapes de guerre. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

**ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle ;

La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage ;

La création de commerces de détail d'une superficie supérieure à 75 m<sup>2</sup> ;

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lors qu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non ;

L'ouverture de carrières ;

Les puits et forages ;

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier ;

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...);

Les parcs résidentiels de loisirs ;

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.



## **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales

Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ;

La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles ;

L'extension, sans limitation de taille, des commerces de détail d'une superficie supérieure à 75 m<sup>2</sup>, existants à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur UBc**, ne sont admis que les équipements d'intérêt collectif.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I-ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

#### **II-VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voiries desservant plus de 4 logements devront avoir une largeur minimum de 6m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

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

#### **1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## 2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisées après avoir reçu l'agrément des services compétents.

## 3) ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal
- il est conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif lorsqu'il existe

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### - réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

#### **4) TELECOMMUNICATIONS 1 ÉLECTRICITÉ 1 TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION**

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

A l'exception du secteur UBa, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue

Dans le secteur UBa, les façades avant des constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

Dans toute la zone :

Les façades avant des constructions à usage d'habitations ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 m mesurée à partir de l'alignement de la voie existante ou à créer ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans tous les cas, si une autre façade de la construction à usage d'habitation est située en vis-à-vis de l'emprise d'une voie publique ou privée, elle devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie

- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise de la voie. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges de la Scarpe

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

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

### I- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2 L$ ).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

**En exception des dispositions précédentes**, les abris de jardin de moins de 15m<sup>2</sup> de **surface plancher** pourront s'implanter à 1 mètre au moins de la limite séparative.

### II- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites parcellaires est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité,

- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 m à l'égout du toit avec tolérance de 1,50 m pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnues indispensables.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 3 m. **ARTICLE**

## **UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 60% pour les constructions à usage d'activité.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR 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

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

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 m au faîtage

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 7 m au faîtage

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

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

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### - Matériaux

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect et la couleur de l'ardoise ou de la tuile. Les toitures terrasses partielles sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale développée par la construction.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

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

#### - Clôtures

Les nouvelles clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

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

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

- Concernant les clôtures sur rue et dans la marge de recul

Hauteur : Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Matériaux :

- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdite.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

- Concernant les clôtures sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement

- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées

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

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...)

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 5% d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant. Les essences végétales devront être régionales.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences régionales.

### **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

SECTION 1  
CARACTERE DE LA ZONE  
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces de gros ou de services. Elle correspond aux zones d'activités situées aux abords de la Scarpe, de la voie ferrée et de la RD 341.

II-RAPPELS

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

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 341, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de sapes de guerre. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

**ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :**

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

**ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS :**

Sont admis :

Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés ;

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone ;

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leur extension ou leur transformation dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de superficie hors-œuvre nette totale ;

Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations ;

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure de toute nature ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, y compris les déchetteries ;

- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière ;
- Les clôtures ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée ;
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE

#### UE 3 - ACCES ET VOIRIE

##### I-ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou **par** voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

Tout accès direct sur la RD 341 est interdit

##### II-VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. **Ces** voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

#### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1) ALIMENTATION EN EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

##### 2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisés dans la limite de la réglementation correspondante.

##### 3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées



Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal
- il est conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif lorsqu'il existe

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

#### b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

##### - réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

##### - réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public

construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

#### TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

#### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les façades des constructions ou installations doivent être strictement implantées en retrait de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 341.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 m à partir de la limite du domaine public ferroviaire,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

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

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2 L$ ).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m.

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future (U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 15 m.

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

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

Cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur des autres constructions ne doivent pas excéder 10 m au faîtage.

## **ARTICLE UE 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### - Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

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

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

### - Toitures

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

### - Clôtures

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- hauteur : 3,00 m.

- forme : grilles et grillages rigides doublées de part et d'autre d'une haie vive.

- teinte : vert foncé.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

#### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement visibles de la RD 341, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

Les surfaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies doivent être engazonnées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales

### SECTION 3

#### POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

**SECTION 1**  
**CARACTERE DE LA ZONE**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

**I-VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer et les plates-formes des voies.

**II- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les dispositions du règlement de la présente zone ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

**III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

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

**IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE**

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

**ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

**SONT INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article **UH2**.

**ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

**SONT ADMISES**

Les constructions de toute nature, les dépôts, les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers implantées sur le domaine du chemin de fer et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer sous réserve qu'après application des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### I - ACCÈS

Un terrain n'est constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les débouchés sur la voie de desserte nuisent à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

#### II-VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

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

#### 1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

#### 2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisés dans la limite de la réglementation correspondante

#### 3) ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou

appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal
- il est conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif lorsqu'il existe

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

#### Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement résultant d'activités diverses au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

##### - réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

##### - réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de

surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

#### **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

#### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Toutes les constructions et installations autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est recommandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement.

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

##### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2 L$ ).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 6 m.

Des dispositions particulières pourront être édictées en raison d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

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

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

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser :



la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points (H = L)

#### **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

#### **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à 7 m.

Toutefois ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou technologiques l'exigent.

La hauteur des cheminées et silos n'est pas réglementés en raison d'impératifs technologiques.

#### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

##### Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...

##### CLOTURES

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

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

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

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;

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

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite : il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

#### **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges de recul par rapport aux limites de zone devront comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

### **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES À URBANISER

**SECTION 1**  
**CARACTERE DE LA ZONE**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

**I-VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court terme de moyenne densité, La zone fait l'objet d'orientations d'aménagement.

**II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

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

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de sapes de guerre. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

**ARTICLE 1AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle

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

La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 75 m<sup>2</sup>

La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes lors qu'il se poursuit pendant plus de 3 mois consécutifs ou non

L'ouverture de carrières ;

Les puits et forages

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...);

Les parcs résidentiels de loisirs

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

## **ARTICLE 1AUa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisées :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous réserve que le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone.

- les constructions à destination d'habitation.
- les établissements à usage d'activités commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale.
- les équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements d'intérêts collectifs.
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- la reconstruction de même destination sur une même unité foncière, l'extension ou la transformation des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de superficie hors d'œuvre nette totale
- les clôtures

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I-ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

#### **II-VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

Les conditions générales de raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eau potable sont notamment définies dans les règlements de la Communauté urbaine d'Arras joints aux nouvelles annexes du PLU. Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit pouvoir être desservi par un réseau électrique suffisant.

#### **ARTICLE 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions doivent être implantées

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer
- Soit avec un recul minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les façades avant des constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul maximum de 30 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Si une autre façade de la construction à usage d'habitation est située en vis-à-vis de l'emprise d'une voie publique ou privée, elle devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

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

### I- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du para graphe I doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 2 L$ ).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

Dans tous les cas, les abris de jardin de moins de 15m<sup>2</sup> de surface plancher pourront s'implanter à 1 mètre au moins de la limite séparative.

### II- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Toutefois, la construction de bâtiments en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité,

- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage

Les règles ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte des réseaux

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à destination d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ 1+ combles aménageables)

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m au faîtage.

## **ARTICLE 1AUa 11 -ASPECT EXTERIEUR**

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

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

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### - Matériaux

Les toitures doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de matériaux reprenant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile. Les toitures terrasses partielles sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale développée par la construction. Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

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

#### - Clôtures

Pour les constructions nouvelles les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.



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

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

Concernant les clôtures sur rue et dans la marge de recul

Hauteur : Elles ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Matériaux :

- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit est interdite.
- L'utilisation de plaques béton est interdite.

- Concernant les clôtures sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

- Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par

Tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

## **ARTICLE 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus 10 places de parking.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

## **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

SECTION 1  
CARACTERE DE LA ZONE  
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**CARACTERE DE LA ZONE**

I-VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités artisanales, de commerces de gros, de bureaux ou de services.

II- RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 341, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de sapes de guerre. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

**ARTICLE 1 AUb 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2

**ARTICLE 1 AUb 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

L'urbanisation de la zone 1 AUb ne pourra s'effectuer qu'après réalisation d'une étude et d'un plan global d'aménagement 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 taxes, contributions et participations exigibles :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, de commerces de gros, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les installations et dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux modes d'occupation des sols autorisés.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées
- Les clôtures

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1 AUB 3- ACCES ET VOIRIE

#### I-ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

Tout accès direct sur la RD 341 est interdit

#### II-VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## ARTICLE 1 AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### 2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### 3) ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal
- il est conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif lorsqu'il existe

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

#### Eaux résiduares des activités

L'évacuation des eaux résiduares et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

#### - réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

*- réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

#### TÉLÉCOMMUNICATIONS / ELECTRICITE / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

La réalisation des branchements et des réseaux devra être réalisée en souterrain, depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la construction ou limite de parcelle

#### **ARTICLE 1 AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

#### **ARTICLE 1 AUb 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Par rapport à la RD341, la façade des constructions la plus proche de la RD341 doit être implantée avec un retrait au moins égal à 7 mètres de l'emprise du domaine public.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à celle-ci d'au moins 3 mètres.

Les constructions doivent être éloignées des limites de la zone 1AUb de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m.

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

Il n'est pas fixé de règles.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas concernant les équipements nécessaires pour la desserte par les réseaux.

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

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

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 m au faitage.

## **ARTICLE 1 AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

### - Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonneries de finition, bardage acier laqué, aluminium...

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons blanc cassé, crème ou gris clair. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Les murs aveugles en façade sur la RD 341 sont interdits

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

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

### - Toitures

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

### - Clôtures

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

hauteur : 3,00 m maximum

teinte : vert foncé

forme : grilles et grillages rigides doublées de part et d'autre d'une haie vive.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures, et encadrés de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité.

- Les logements de fonctions

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité.

L'architecture des logements de fonction sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

Sont interdits : les constructions de type pavillonnaire, les toitures à forte pente, les matériaux tels que la tuile ou l'ardoise.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Les espaces réservés au stationnement seront implantés pour les constructions situées en façade de la RD 341 à l'arrière des bâtiments.

## **ARTICLE 1 AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement visibles de la RD 341, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales

Dans la marge de recul définie à l'article 6, le long de la RD 341, il sera procédé par l'aménageur de la zone à la plantation d'un alignement d'arbre définie sous la légende « plantation d'alignement à créer ». Ces alignements seront composés d'essences locales.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

## **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.



**SECTION 1**  
**CARACTERE DE LA ZONE**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

**I-VOCATION PRINCIPALE**

Zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à moyen ou long terme, à dominante habitat

**II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

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

**ARTICLE 2AUa 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AUa2

**ARTICLE 2AUa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

Sont autorisés :

- les équipements publics d'infrastructure ;
- les clôtures ;
- les constructions liées au cimetière communal.

**SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION  
DU SOL**

**ARTICLE 2AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU  
DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées.

**ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION 3 POSSIBILITES  
D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AUa 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET  
NATURELLES

**SECTION 1**  
**CARACTERE DE LA ZONE**  
**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**CARACTERE DE LA ZONE**

I-VOCATION PRINCIPALE

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

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

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur Ap de préservation des perspectives sur les tours du Mont Saint Eloi à partir de la Chaussée Brunehaut

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 341, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de sapes de guerre. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

**ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

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

## **ARTICLE A 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

### **SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS**

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

La création de bâtiments et installations inhérents aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone et reste limitée.

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'exception du secteur Ap, l'implantation d'éoliennes.

Les clôtures.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...)

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I-ACCÈS**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

Tout accès direct sur la RD 341 est interdit

#### **II-VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

#### **1) EAU POTABLE**

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

## **2) ASSAINISSEMENT**

### Eaux usées

**Le** raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, **est** obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal
- il est conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif lorsqu'il existe

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

### Effluents agricoles

**Les** effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

### Eaux pluviales

**Les** aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

## **TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à : -15 m de la limite d'emprise de la RD 341 -10 m de la limite d'emprise des autres voies - 6 m des berges de la Scarpe

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

Néant

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

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

La hauteur des constructions à usage d'activités, à l'exception des éléments techniques de la construction est limitée à 10 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans toute la zone :

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

En sus, dans le secteur Ap :

Les constructions à usage d'activités agricoles seront réalisées :

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

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans toute la zone :

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

En sus, dans le secteur Ap :

Plantations écrans :

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

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

## **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.



SECTION 1  
CARACTERE DE LA ZONE  
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**CARACTERE DE LA ZONE**

**I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels fragiles, des paysages et des lisières forestières ou à vocation récréative et touristique. Elle correspond aux abords de la Scarpe, au bois de Maroeuil et sa lisière, au marais et à certains secteurs d'intérêt touristique

**II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS**

La zone se décompose en quatre secteurs :

- le secteur Np de protection des espaces sensibles et de mise en valeur des paysages ;
- le secteur NI réservé aux activités sportives, culturelles et de loisirs ;
- le secteur Nt réservé à l'accueil touristique ;
- le secteur Nr de préservation du patrimoine rural.

**III- RAPPELS ET OBLIGATIONS**

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

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 341, les constructions exposées au bruit des voies de 3ème catégorie, telle qu'elle figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 relatif au classement des routes départementales du Pas-de-Calais.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de sapes de guerre. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés (remontée de nappes). Il pourra être fait utilisation de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme (cf. Annexes documentaires) après examen spécifique de chaque demande d'autorisation d'occupation du sol.

**III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE**

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

**ARTICLE N 1 -TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

**SONT INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).

## **ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS**

### DANS TOUTE LA ZONE, SONT ADMIS :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure de toute nature ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées
- Les clôtures.

### DANS LE SECTEUR NP, NE SONT ADMIS QUE :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et les constructions nécessaires à l'hébergement du personnel travaillant sur site.

### DANS LE SECTEUR NL, NE SONT ADMIS QUE:

- Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à des activités sportives.
- Les constructions à usage de restauration annexées ou intégrées à des installations de loisirs.

### DANS LE SECTEUR NT, NE SONT ADMIS QUE:

- Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs, d'hébergement et d'accueil du public (restaurant, hôtel...), à l'exception des terrains de camping.

### DANS LE SECTEUR NR, NE SONT ADMIS QUE:

- Le changement de destination de bâtiments de qualité architecturale traditionnelle, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

- à usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs, d'hébergement et d'accueil du public (restaurant, hôtel...);
- à usage principal d'habitation, avec un maximum de 3 logements y compris celui déjà existant.

- L'extension de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente, ...) à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

- Les bâtiments et installations liés à une exploitation agricole existante dans la zone, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### I-ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Tout nouvel accès sur la RD 341 est interdit

## II-VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

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

### 1) ALIMENTATION EN EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

### 2) ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. Il doit être conforme au règlement du service public d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au zonage d'assainissement intercommunal
- il est conforme au règlement du service public d'assainissement non collectif lorsqu'il existe

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

#### Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

*- réseau séparatif*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet, Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

*- réseau unitaire*

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un prétraitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m<sup>2</sup> peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

## **TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION**

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

-15 m de la limite d'emprise de la RD 341

- 5 m de la limite d'emprise des autres voies
- 6 m des berges de la Scarpe

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 40 m de la limite d'emprise des terrains relevant du régime forestier.

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

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux

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

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

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Toutefois, lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

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

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

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 30 % de la surface totale du terrain pour les secteurs Nt et Nr
- 15 % de la surface totale du terrain pour les secteurs NI et Np.

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

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

La hauteur des autres constructions ne doivent pas excéder les 7 m au faîtage.

#### **ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations, de quelques nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

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

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

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement

#### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

### **SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE V  
MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES  
URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

## SECTION I

### MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

#### a) EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelques soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU. et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" concernée.

#### b) RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

- Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

#### c) LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRES A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE

- Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du PLU., lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU., (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).



SECTION II  
MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE  
CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLES 1 et 2 - CONSTRUCTIONS ADMISES OU ADMISES SOUS RESERVE DE  
RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITES

a) ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurés au PLU., sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone) ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie ;
- des installations, de préférence légères, liées à la fréquentation du public ;
- des extensions mesurées des bâtiments préexistants ;
- des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière, si elle est accordée, oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

b) AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

- Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement, et sous réserve :
  - qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone concernée ;
  - et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

c) INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

- Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "Caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

d) OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

- Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

e) CARRIERES - ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE - DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES -VEHICULES DESAFFECTES - DECHETS ET ORDURES

- Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieille ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 2 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tout le mode d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 1 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

f) INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- L'article 2 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux).
  - Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
    - . parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
    - . aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
    - . affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m.
- Les terrains de camping ou de camping et de caravaning
- Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.

A l'exception :

- des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone).
- du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés à l'article 1
- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'AMENAGEMENT

- Dans les lotissements et opérations d'aménagement, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a) ILOTS DE PROPRIETE (encore dits unités foncières) EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU.
- b) - Dans les seules zones urbaines, à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les îlots de propriété existants (ou autorisés conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du PLU, lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 et 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficies demeurent opposables, lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité auquel cas le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" le précise.

b) LOTISSEMENTS

- En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuellement prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisée par le nombre de lots atteint la norme exigible.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

-VOIES PRIVEES

- Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) LES RECVLS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECVLS VOLONTAIRES

- Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparatives, il y a lieu de considérer, à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que dans ce dernier cas il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un recul même imposé en fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif).

b) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Pour déterminer la marge d'éloignement, ne sont pas pris en compte :

a) dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, acrotères ;

b) dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;

c) dans la limite d'une largeur de 0 m 50, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

c) CONSTRUCTIONS JUMEELES PAR DES GARAGES

- Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement(L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

a) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### b) NECESSITES FONCTIONNELLES

- Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessités fonctionnelles.

### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

#### a) NECESSITES D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au PLU, l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du PLU., sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remembrer par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone".

#### b) LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

- Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain, objet de l'opération.

### ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### A) HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

#### a) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

- Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

#### b) VOIES A ELARGIR

- Si la voie doit être élargie, c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.

#### c) VOIES PRIVEES

- Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

#### d) RECULS VOLONTAIRES

- Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

e) VOIES EN PENTE

- Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT

- Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

g) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR

- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) POINTES DE PIGNON EN FAÇADE

- La hauteur relative H peut être augmentée de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) NOMBRE ENTIER D'ETAGES DROITS

- La hauteur relative H peut être augmentée de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

B) HAUTEUR ABSOLUE

j) NECESSITES FONCTIONNELLES

- Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tensions.

C) HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE

k) DENT CREUSE

- Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

#### I) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

- Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

#### m) CLOCHERS D'EGLISE, BEFFROIS, EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE TELS QUE CHATEAU D'EAU

- Il peut être admis des règles de hauteur différentes (absolue et relative) pour les clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure, tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES L 421-3

#### A) ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

- Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de dispositions particulières pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

#### B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) dans les cas suivants :

##### a) TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

- Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

##### b) AMENAGEMENT - EXTENSION DE CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

c) - S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du P.L.U. et dont la destination n'est pas modifiée lorsque son maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

##### c) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

- En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

d) BATIMENTS SINISTRES

- Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées, (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

e) ACTIVITES NECESSITANT DES SURFACES D'EXPOSITION IMPORTANTES

- Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles - voitures...)

f) ACTIVITES OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

- Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

g) ACTIVITES N'ENTRAINANT QU'UN TAUX DE FREQUENTATION FAIBLE

- Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

h) ACTIVITES ENTRAINANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DUREE

- Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

ARTICLE 13 - SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

- CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES

- Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplacés par des buissons ou arbustes.

NOTA - Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.



## SECTION III RAPPELS D'OBLIGATIONS

### a) COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

- Dans les espaces boisés classés figurés au PLU., qui sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### b) CLOTURES

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### c) INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

- Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

## SECTION IV DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

### a) EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

### b) ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE)

- On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

### -OPERATION GROUPEE

- Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifiée sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

### c) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{(C.O.S. = m}^2 \text{ de plancher hors œuvre) } \frac{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le C.O.S. appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée ;

exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> affecté d'un C.O.S. de 0,50, il est possible de construire :

$$1000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette).}$$

### d) SURFACE DE PLANCHERS HORS OEUVRE BRUTE ET NETTE

- La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

- La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

1°) dans certaines limites : <sup>2</sup>

- des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

<sup>1</sup> Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités) le C.O.S. peut être exprimé en m<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement.

- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2°) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.