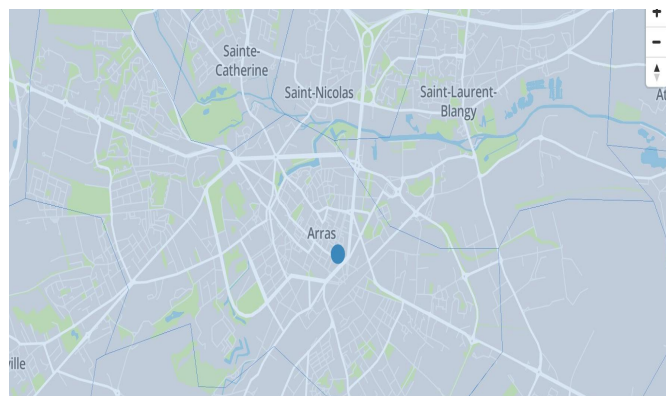


## Note de synthèse

**Commune :** Arras  
**Code INSEE :** 62041  
**Révision PLU :** 30/03/2012

**Zone :** U  
**Section:** UCa  
**Parcelle :** 62041000 CH 0053

**Adresse :** 5 rue Louis Helle  
**Code postal :** 62000



### Type de projet :

(Sélectionner)

#### Construction

- ▶ Maison
- ▶ Extension

#### Rénovation

- ▶ Modification façade
- ▶ Rénovation toiture
- ▶ Fenêtres de toit
- ▶ Panneaux solaires

#### Terrain

- ▶ Portail
- ▶ Clôture

#### Aménagement

- ▶ Piscine
- ▶ Annexe

Ce document est la propriété exclusive de la société commerciale **urbanis.me**. L'utilisation de ce document en dehors du cadre des conditions générales de vente (CGV) de la société **urbanis.me** donnera lieu à des poursuites au titre de l'article L.337-2 du code de la propriété intellectuelle.

Ce document est généré par un logiciel développé et maintenu par la société **urbanis.me**. Il est généré à partir du règlement d'urbanisme local en vigueur à date de génération.

La société ne saurait être tenue responsable en cas d'erreur dans le document. Toutefois, dans le cadre de sa politique de satisfaction client, **urbanis.me** s'engage à rembourser intégralement tout client demandeur par mail à l'adresse [avotreservice@urbanis.me](mailto:avotreservice@urbanis.me).

## 0 - EXEMPLE

0.1

### Titre explicite de la règle

Condition d'application : [ ]

La règle sera donnée ici de manière simplifiée et compréhensible. Vous trouverez éventuellement un schéma explicatif en dessous. Certains mots clés sont en gras, par exemple le mot **hauteur**. Il suffit de cliquer sur ce mot pour obtenir sa définition précise.

Cliquez pour voir la règle dans le PLU original



Cliquez pour voir la définition précise du mot

## 1 - OCCUPATION DES SOLS

1.1

### Exhaussement et affouillement des sols

S'ils sont absolument nécessaires à la construction

Les **exhaussements** et **affouillements** des sols sont autorisés, à condition qu'ils soient absolument nécessaires à la construction.



## 2 - DESSERTE DES TERRAINS

2.1

### Accès au terrain

Valable pour tout projet

Pour que le terrain soit constructible, il doit posséder un accès :

- Soit à une voie (**publique / privée**)
- Soit par l'intermédiaire d'un **passage aménagé sur fond voisin**.



2.2

### Adaptation des constructions aux voiries

Valable pour tout projet

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



## 2.3

### Adaptation des voiries aux constructions

Valable pour tout projet



Les voiries doivent être adaptées aux **exigences des constructions** en terme de :

- Sécurité
- Circulation des handicapés / personnes à mobilité réduite
- Défense contre l'incendie
- Protection civile

## 3 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 3.1

#### Alimentation en eau potable

Valable pour tout projet



Le terrain doit être desservi par un **réseau sous pression**, ou par un **autre dispositif**.

### 3.2

#### Assainissement

Valable pour tout projet



Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées est obligatoire.

→ [Voir les conditions de raccordement.](#)

### 3.3

#### Infiltration des eaux pluviales

Valable pour tout projet



- Les eaux pluviales issues des toitures et des parkings devront être **infiltrées** sur le terrain.
- Pour les parkings, des **dispositifs de pré-traitement** des eaux pluviales pourront être imposés. L'entretien et le renouvellement de ces dispositifs sont à la charge du propriétaire.

### 3.4

#### Rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement

Si les eaux ne peuvent pas être infiltrées



- Dans ce cas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximal de **0,5 L** par seconde et par **hectare imperméabilisé**.
- La construction d'un **bassin de stockage** pourra être imposée.

## 4 - IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

### 4.1

#### Implantation par rapport à la limite de la voie

Pour la construction principale



La façade de la construction principale doit être implantée à la limite de la voie.

### 4.2

#### Implantation par rapport à la limite de la voie

Si les constructions voisines sont implantées en recul de la voie



- Dans ce cas, la construction principale peut observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de la voie.
- Le recul ne peut excéder **10 m**.

## 5 - IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 5.1

#### Implantation par rapport aux limites latérales

Pour la construction principale



- Pour une parcelle de **25 m** de **façade** et moins : la constructions principale devra être implantée d'une limite séparative latérale à l'autre.
- Pour une parcelle de plus de **25 m** de façade : la construction principale pourra s'implanter en limite latérale ou observer un retrait, au choix.

### 5.2

#### Règle d'implantation générale

Valable pour tout projet



Une construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de la limite. Elle doit alors respecter une **marge de retrait**.

### 5.3

#### Niveau des marges de retrait

Si implantation en retrait



Dans ce cas, la marge est égale à la moitié de la hauteur :  $M = H/2$ , avec un minimum de **3 m**.

## 5.4

### Implantation en limite séparative

Valable pour tout projet



- Dans une bande de **20 m** de **profondeur** : implantation en limite séparative autorisée.
- Au delà des **20 m** de profondeur : implantation en limite séparative autorisée, si la hauteur est inférieure à **4,5 m**.

## 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT A UNE CONSTRUCTION ANTERIEURE

### 6.1

#### Distance entre deux bâtiments

Valable pour tout projet



- Deux bâtiments non contigus doivent être espacés d'une **distance** minimale de **3 m**.
- On ne compte pas les **ouvrages de faible emprise**.

### 6.2

#### Respect de l'éclairage des habitations

Pour un bâtiment en regard d'une baie d'un autre bâtiment



- Etant donné un bâtiment existant, munie d'une **baie** éclairant une pièce d'habitation :
- Toute nouvelle construction devra respecter une altitude( $H$ ) permettant de ne pas nuire à l'éclairage de la construction antérieure.
  - Cette altitude devra être inférieure à deux fois la distance séparant les bâtiments. ( $H = 2L$ ).
  - Cette altitude est comptée à partir de l'appui de la baie ( $H = 0$ ).

## 7 - EMPRISE AU SOL

### 7.1

#### Emprise au sol maximale

Valable pour tout projet



L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de la surface totale du terrain.

## 8 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

### 8.1

#### Nombre de niveaux

Valable pour tout projet

La construction doit comporter au maximum **2** niveaux sur rez-de chaussée :

- Soit rez-de-chaussée + **2** étages.
- Soit rez-de-chaussée + **1** étage + combles aménageables.



### 8.2

#### Hauteur maximale

Valable pour tout projet

La **hauteur maximale** de la construction est de **12 m**.



### 8.3

#### Hauteur par rapport aux autres constructions

Valable pour tout projet

La hauteur de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions existantes.



## 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 9.1

#### Dispositions générales

Valable pour tout projet

La construction doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.



### 9.2

#### Matériaux

Valable pour tout projet

- Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut de décoffrage que lorsqu'ils sont réalisés à l'aide de **coffrages spécialement étudiés à cet effet**.
- Sont interdits :
  - L'emploi à nu de **matériaux destinés à être recouverts**.
  - Les imitations grossières de matériaux naturels.



**9.3****Toiture**

Si la construction est implantée en front à rue

- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être :
  - Soit masquées par une **acrotère**
  - Soit traitées en **terasses plantées**.
- Les **équipements techniques** en surélévation seront habillés, et si possible regroupés.

**9.4****Végétaux**

Valable pour tout projet

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

→ [Voir la liste des essences locales.](#)



## 10 - PARKINGS / AIRES DE STATIONNEMENT

**10.1****Garages individuels**

En front à rue

On peut implanter au maximum **2** garages individuels, à condition qu'ils soient intégrés à la construction

**10.2****Obligation de réalisation**

Pour un logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat

Il est exigé une place de stationnement automobile par logement.

**10.3****Obligation de réalisation**

Pour une nouvelle construction

Il est exigé 1,25 place de stationnement automobile par logement.



**10.4****Impossibilité de réalisation**

S'il est impossible de satisfaire aux obligations précédentes



- Il est possible de compenser par une concession de long terme dans un parc public, ou par l'acquisition de places dans un parc privé.
- Ces concessions / acquisitions ne peuvent être prises en compte que pour un seul projet de construction.
- A défaut, il peut être demandé une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**FIN DU REGLEMENT**

→ [Retour](#)



## Définition : annexe

- Hauteur : inférieure à **2,5 m**.
- Emprise au sol : inférieure à **20 m<sup>2</sup>**.
- Situé à l'arrière des constructions principales.

## 1 - OCCUPATION DES SOLS

### 1.1

#### Exhaussement et affouillement des sols

S'ils sont absolument nécessaires à l'extension



Les **exhaussements** et **affouillements** des sols sont autorisés, à condition qu'ils soient absolument nécessaires à la construction.

## 2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 2.1

#### Règle d'implantation générale

Valable pour tout projet



Une annexe doit être implantée :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de la limite. Elle doit alors respecter une **marge de retrait**.

### 2.2

#### Niveau des marges de retrait

Si implantation en retrait



Dans ce cas, la marge est égale à la moitié de la hauteur :  $M = H/2$ , avec un minimum de **1 m**.

### 2.3

#### Implantation en limite séparative

Valable pour tout projet



- Dans une bande de **20 m** de **profondeur** : implantation en limite séparative autorisée.
- Au delà des **20 m** de profondeur : implantation en limite séparative autorisée.

**FIN DU REGLEMENT**

→ [Retour](#)

Non réglementé par le PLU d'Arras

[→ Retour](#)

Non réglementé par le PLU d'Arras

[→ Retour](#)

Non réglementé par le PLU d'Arras

[→ Retour](#)

## 1 - OCCUPATION DES SOLS

### 1.1

#### Exhaussement et affouillement des sols

S'ils sont absolument nécessaires à l'extension



Les **exhaussements** et **affouillements** des sols sont autorisés, à condition qu'ils soient absolument nécessaires à la construction.

## 2 - IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION ETENDUE

### 2.1

#### Implantation par rapport aux voies publiques

Si la construction existante est antérieure au PLU



- Des implantations différentes de celles prescrites par le PLU sont admises.
- Toutefois, Le recul autorisé ne pourra être supérieur au recul existant.

### 2.2

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

Si la construction existante est antérieure au PLU



- Des implantations différentes de celles prescrites par le PLU sont admises.
- Toutefois, Le recul autorisé ne pourra être supérieur au recul existant.

## 3 - HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION ETENDUE

### 3.1

#### Hauteur maximale de l'extension

Valable pour toute extension



La hauteur maximale est celle de la construction à laquelle l'extension se rattaché.

**FIN DU REGLEMENT**

→ [Retour](#)

## 1

**Dispositions générales**

Valable pour tout projet



La construction doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

## 2

**Matériaux**

Valable pour tout projet



- Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut de décoffrage que lorsqu'ils sont réalisés à l'aide de **coffrages spécialement étudiés à cet effet**.
- Sont interdits :
  - L'emploi à nu de **matériaux destinés à être recouverts**.
  - Les imitations grossières de matériaux naturels.

**FIN DU REGLEMENT**[→ Retour](#)

## 1

**Toiture**

Si la construction est implantée en front à rue



- Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être :
  - Soit masquées par une **acrotère**
  - Soit traitées en **terasses plantées**.
- Les **équipements techniques** en surélévation seront habillés, et si possible regroupés.

**FIN DU REGLEMENT**

→ [Retour](#)

Non réglementé par le PLU d'Arras

→ [Retour](#)



## 1

**Esthétique générale**

Valable pour tout projet



- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement immédiat.
- L'usage de plaques de béton est interdit pour les clôtures implantées en limite de voie ou dans les marges de recul.

## 2

**Clôtures et circulation**

Valable pour tout projet



- Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation.
- En particulier, il ne faut pas diminuer la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

## 3

**Hauteur maximale de la clôture**

Valable pour tout projet



- La hauteur totale maximale des clôtures est fixée à **2 m**.
- Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées si elles répondent à des nécessités :
  - **Fonctionnelles**
  - **architecturales**

## 4

**Nature de la clôture**

Sur les limites séparatives, hors façade sur rue



- Cas général : la clôture peut être constituée de :
  - Grilles
  - **Mur bahut** d'une hauteur maximale de **0,8 m**, éventuellement surmonté de grilles
  - Grillage conforté d'une haie vive
- Sur une longueur de **6 m** à l'arrière de l'habitation : les clôtures pourront être constituées de murs pleins.

**FIN DU REGLEMENT**[→ Retour](#)

## **ZONE UC**

### **PREAMBULE**

Il s'agit d'une zone mixte d'une densité moindre que le centre ville.

Cette zone comporte trois secteurs de hauteurs et de densités différentes :

- UCa correspond à la ville de faubourgs du XXème siècle
- UCb et UCc correspondent aux secteurs d'extension planifiée de la ville.

Ces secteurs comprennent deux sous-secteurs :

- l'indice 2 correspond au secteur où l'accueil des gens du voyage est autorisé.
- l'indice 3 correspond à la volonté de promouvoir des caractéristiques spécifiques sur les boulevards et les entrées de ville.
- l'indice 4 correspond à la zone de protection rapprochée du champ captant de Méaulens. Au titre de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme (salubrité et sécurité publique), le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales définies aux articles 1, 2 et 4 du règlement de la zone.

La zone comprend des secteurs soumis à d'éventuels risques liés à la présence de cavités souterraines. Ces secteurs sont marqués par une trame particulière au plan de zonage.

La zone comprend des secteurs soumis au risque d'inondation par remontée de nappe. Ces secteurs sont marqués par une trame particulière au plan de zonage.

La zone est concernée par les orientations d'aménagement suivantes, auxquelles il est nécessaire de se reporter :

- « marquer les entrées de ville »,
- « frange urbaine sud-est : un nouveau pôle d'équipement »,
- « reconquête de l'îlot Colin / Balesdans / Tassigny / Cambrai ».

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

## ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création d'établissement à usage industriel et agricole.

Les groupes de garages individuels lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans les opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

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

La création de terrains de camping, de caravanning et les habitations légères de loisirs.

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Dans toute la zone hormis le sous-secteur UCa<sub>2</sub> :

Les aires d'accueil des gens du voyage.

En sus, dans les sous-secteurs indicés (4) est interdit :

La réalisation de forages et de puits à la nappe de la craie

Les excavations de plus de 4 m de profondeur, à l'exception des ouvrages liés à la protection de l'environnement

Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, de quel type que ce soit.

La pose d'oléoducs.

## ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes ou autorisées, à la date d'approbation du PLU, dans la zone ou dans la zone urbaine limitrophe, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux ou à un aménagement paysager, dans le respect de la réglementation en vigueur.

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

Dispositions particulières relatives aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

- les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux dans le respect des dispositions édictées à l'article UC 11, dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger »,
- les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie dudit élément,
- l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » dans le respect des dispositions édictées à l'article UC 13 :

- Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement dans le cas des alignements, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes,
- Dans le cas d'extension, reconstructions de constructions existantes ou de nouvelles constructions.

En sus, dans les sous secteurs UCa<sub>3</sub> et UCb<sub>3</sub> :

Le long des boulevards et des voies dites d'entrée de ville, les nouvelles constructions à usage d'activité économique non nuisante (y compris le commerce de détail, la restauration,...) ne sont autorisées en rez-de-chaussée qu'à condition d'être intégrées dans un immeuble d'au moins deux niveaux (R+1 étage ou R+Combles) à usage mixte (commerce / bureau, commerce / habitat....). Toutefois, au-delà d'une bande de 60m calculée par rapport à la limite de ces voies publiques, ces conditions cessent de s'appliquer sous réserve qu'un front bâti soit préexistant le long de la voie.

En sus, dans les sous-secteurs indicés (4) sont réglementés :

Les fondations profondes : leur réalisation devra être effectuée de telle sorte qu'elles ne génèrent pas de pollution pour l'aquifère de la craie.

Les remblaiements des excavations existantes qui devront être effectués par des matériaux parfaitement inertes tant bactériologiquement que physico-chimiquement.

Les stockages d'hydrocarbures et de produits chimiques toxiques pour l'eau (type engrais liquides, herbicides, pesticides,...) qui devront être réalisés dans des contenants bénéficiant d'une double enveloppe munis d'un système de détection des fentes

En sus, dans les secteurs soumis au risque d'inondations et les secteurs supposés d'emprise des cavités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

### I - ACCES

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de deux garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### II - VOIRIE

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

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

## ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### 2) ASSAINISSEMENT

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

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

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

Si le raccordement n'est pas souhaité, les industriels devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Dans les sous-secteurs indicés (4):

Toute nouvelle construction nécessitant un rejet d'eaux usées doit être reliée au réseau d'assainissement collectif.

### 3) EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent d'une manière générale être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet.

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

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

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

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

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

En tout état de cause, dans les sous-secteurs indicés (4) :

A l'exception des eaux de toiture, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement dans les conditions précitées.

## ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Dans les secteurs UCa et UCb à l'exception des sous secteurs UCa<sub>3</sub> et UCb<sub>3</sub> :

La façade de la construction principale devra s'implanter à la limite de voie.

Toutefois :

- lorsque les constructions voisines sont implantées en recul par rapport à la limite de voie, la façade des constructions principales pourra observer un recul identique à celui de la construction voisine la plus proche de la limite de voie, ce recul ne pouvant excéder 10 m. Les autres constructions et les installations devant observer un recul au moins égal à celui de la construction principale,
- le long des voies à créer figurant aux orientations d'aménagement définies dans le cadre de la reconquête de l'îlot Colin / Balesdans / Tassigny / Cambrai, les constructions pourront s'implanter en limite de voie ou en recul de 1m minimum par rapport à la limite de ces voies. Les constructions annexes devront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Par ailleurs, toutes les constructions et installations devront respecter un recul de 10 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Dans les sous secteurs UCa<sub>3</sub> et UCb<sub>3</sub> :

- o Le long du boulevard Allende, la façade des constructions principales devra s'implanter avec un recul obligatoire de 10 m par rapport à l'alignement.
- o Le long de l'Avenue Kennedy, du n° 243 jusqu'à la limite communale Arras/Dainville, la façade des constructions principales devra s'implanter avec un recul obligatoire d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
- o Le long de la rue de la Briqueterie, la façade des constructions principales devra s'implanter selon un recul compris entre 0 et 5 m maximum par rapport à l'alignement.
- o Dans le reste de ces sous secteurs :  
La façade des constructions principales devra s'implanter à la limite de la voie.

Toutefois :

- lorsque les constructions voisines sont implantées en recul par rapport à la limite de voie, la façade des constructions principales pourra observer un recul identique à celui de la construction voisine la plus proche de la limite de voie, ce recul ne pouvant excéder 10 m. Les autres constructions et les installations devant observer un recul au moins égal à celui de la construction principale,
- le long des voies à créer figurant aux orientations d'aménagement définies dans le cadre de la reconquête de l'îlot Colin / Balesdans / Tassigny / Cambrai, les constructions pourront s'implanter en limite de voie ou en recul de 1m minimum par rapport à la limite de ces voies. Les constructions annexes devront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le secteur UCc :

La façade de la construction principale devra s'implanter avec un recul compris entre 5 m minimum et 10 m maximum par rapport à la limite de voie. Les autres constructions et les installations devant observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

En sus, dans l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes ou autorisées à la date d'approbation du PLU. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être supérieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter, à condition que leur destination nécessite une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité :

- à la limite d'emprise de la voie ferrée ou en recul de 1m minimum par rapport à cette limite,
- à la limite de la voie ou en recul d'1 m minimum.

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

Dans le secteur UCa :

Dans le cas de parcelles de 25 m de façade et moins, les constructions principales devront obligatoirement être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Dans le cas de parcelles de plus de 25 m de façade, les constructions principales pourront soit s'implanter en limite séparative, soit observer un retrait.

Dans les secteurs UCb et UCc :

Dans le cas de parcelles de 12 m de façade et moins, les constructions principales devront obligatoirement être implantées sur une limite séparative latérale au moins.

Dans le cas de parcelles de plus de 12 m de façade, les constructions principales pourront soit s'implanter en limite séparative, soit observer un retrait.

En sus, dans toute la zone :

Les autres constructions et installations devront s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait.

Dans tous les cas, les constructions et installations en limite séparative sont autorisées dans une bande de 20 m de profondeur calculée à partir de la limite de voie ou du recul imposé ou autorisé à l'article UC 6.

Lorsque la construction ou l'installation est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Au-delà de la bande des 20 m, l'implantation des constructions et des installations se fera soit en limite séparative lorsque le bâtiment n'excède pas 4,5 m de hauteur, soit avec un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des retraits moindres que ceux énoncés ci-dessus pourront être admis dans les cas suivants :

- o les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2,5 m et d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui sont situées à l'arrière des constructions principales, une implantation à 1 m minimum de la limite séparative est possible.
- o lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes ou autorisées à la date d'approbation du PLU, la construction pourra être édifée avec un retrait identique à celui de la construction principale.

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

## ARTICLE UC 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.

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 ne doit pas dépasser deux fois la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H=2L$ ), sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées...

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale de l'unité foncière.

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

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc à l'exception des sous secteurs UCa<sub>3</sub> et UCb<sub>3</sub> :

Les constructions dont la hauteur peut se mesurer en nombre de niveaux (habitat, bureau, hébergement hôtelier, ...) ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + un étage + un seul niveau de combles aménageables ou rez-de-chaussée + deux étages).

La hauteur de toute construction ou installation, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 m au point le plus haut.

Toutefois, dans le périmètre de hauteur du bâti plus importante reprise aux orientations d'aménagement du secteur de reconquête de l'îlot formé par les rues Colin / Balesdans / Tassigny / Cambrai, les constructions pourront comporter 3 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + deux étages + un seul niveau de combles aménageables ou rez-de-chaussée + trois étages), sans dépasser 14 m au point le plus haut.

Dans les sous secteur UCa<sub>3</sub> et UCb<sub>3</sub> :

Les constructions dont la hauteur peut se mesurer en nombre de niveaux (habitat, bureau, hébergement hôtelier, ...) ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + trois étages + un seul niveau de combles aménageables ou rez-de-chaussée + trois étages + un niveau droit en retrait d'au moins 1,5 m de la façade).

La hauteur de toute construction ou installation, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 19 m au point le plus haut.

En sus, les constructions implantées en front à rue le long des boulevards Allende et De Gaulle, ne doivent pas comporter moins de 2 niveaux (un rez-de-chaussée plus un étage).

En sus, dans l'ensemble de la zone :

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des façades visibles des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation (excepté des Boulevards Allende et De Gaulle) doit s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes.



Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes ou autorisées à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

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

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

La hauteur des façades visibles des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation (excepté des Boulevards Allende et De Gaulle) doit s'harmoniser avec celles des constructions voisines existantes.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### 1) Matériaux

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

Les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Toutefois le bois pourra être utilisé.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage que lorsqu'ils sont réalisés à l'aide de coffrages spécialement étudiés à cet effet (aspect brut de décoffrage, coffrage bois, ou coffrages à matrices).

Sont interdits :

- o 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), ...
- o les imitations grossières de matériaux naturels

#### 2) Toitures des constructions implantées en front à rue

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être traitées en terrasses plantées ou masquées par un acrotère.

Les équipements techniques en surélévation, cage d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc... seront (sauf impossibilité technique) habillés et, dans la mesure du possible, regroupés dans des superstructures communes.

#### 3) Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement immédiat.

L'usage de plaques béton est interdit pour les clôtures implantées à la limite de voie ou dans la marge de recul.

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.

La hauteur totale des clôtures en façade sur rue et sur les marges de recul ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures sur les autres limites séparatives :

- o sur une longueur maximale de 6 m à l'arrière de l'habitation, les clôtures pourront être constituées de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m.
- o au-delà de 6 m à l'arrière de l'habitation, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m pourront être constituées :

- de grilles,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m surmonté ou non de grilles ou de grillage,
- d'un grillage conforté d'une haie vive.

Toutefois, des hauteurs de clôture plus importantes peuvent être autorisées si elles répondent à des nécessités fonctionnelles telles qu'en matière de sécurité (tenant à la nature de l'occupation des constructions édifiées sur l'unité foncière même ou voisine) ou architecturale (tenant à éviter des ruptures d'alignement bâti ou à remettre en état des clôtures en briques ou en pierres existantes à la date d'approbation du PLU).

#### 4°) Citernes, aires de stockages, aires de services, garages et aires de stationnement, postes électriques et réseaux divers

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. Leurs dispositions devront respecter les mesures de sécurité en vigueur.

Des « clôtures » à l'intérieur des propriétés doivent être prévues pour dissimuler les ouvrages techniques, les cours de desserte, les aires de stockage. Elles peuvent être réalisées en matériaux pleins de même qualité d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour la construction principale

Lorsqu'ils sont implantés en front à rue, les postes électriques et les locaux destinés à recevoir les bacs et conteneurs de stockage et de ramassage des ordures ménagères doivent être intégrés dans un bâtiment et être traités en harmonie avec la construction à laquelle ils sont intégrés, dans le choix des matériaux et des revêtements.

Les réseaux divers doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

En front à rue, l'implantation de garages individuels ou d'entrée/sortie de garages collectifs est limitée à deux unités à condition que celles-ci soient intégrées à la construction dont elles sont destinées à satisfaire les besoins.

#### 5) Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine végétal à protéger » en application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger » et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés dans les lieux avoisinants un « élément de patrimoine végétal à protéger ».

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

### **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans le cas d'immeuble mixte (plusieurs fonctions), les places de stationnement nécessaire sont calculées en cumulant les besoins liés à chaque destination.

Lorsque le nombre ainsi obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé sera calculé en arrondissant à l'entier inférieur lorsque la décimale est strictement inférieure à 5 et à l'entier supérieur lorsque la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il est exigé :

- 1 place de stationnement automobile par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme,

- o au minimum 1,25 places de stationnement automobile par logement lorsqu'il s'agit de nouvelles constructions à usage d'habitation,
- o au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement, des surfaces de destination autre que l'habitat.

En outre, sera prévu, par bâtiment, pour le stationnement des cycles : 0,5 m<sup>2</sup> par logement dans un espace spécifique d'au moins 3 m<sup>2</sup>.

#### CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE L'HABITAT

Pour les commerces de détail dont la surface de vente est inférieure ou égale à 100m<sup>2</sup> s'implantant dans du bâti existant, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les autres commerces et les autres destinations de bâti, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- o pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- o pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- o pour le stationnement des cycles dans un espace spécifique d'au moins 3 m<sup>2</sup>.

#### MODE DE REALISATION DU STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitat, activités autres que commerce de détail, une partie des places de stationnement seront réalisées soit :

- o dans le bâtiment,
- o dans la cour intérieure,
- o en souterrain quand cela est techniquement réalisable,
- o en silo.

En sus, dans les secteurs UC<sub>a3</sub> et UC<sub>b3</sub>

Les places de stationnement nécessaires aux constructions à usage d'activité économique (y compris le commerce de détail, la restauration,...) ne peuvent être réalisées à la limite de la voie ou dans la marge de recul. Elles doivent être localisées à l'arrière de la construction principale.

#### IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le Plan Local de l'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste figure dans le document « Annexes du Règlement ».

Tous les espaces non affectés au stationnement, aux constructions et aux voiries feront l'objet d'aménagements en espaces libres plantés, de jeux et de détente.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Tout arbre de haute tige abattu au sein d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un élément d'une circonférence au moins égale à 25-30 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Espaces libres de plein air dans les restructurations d'îlots ou les opérations nouvelles réalisées sur des unités foncières de plus de 3000 m<sup>2</sup>

Pour toute opération de restructuration d'îlots, partielle ou totale, ou pour toute opération nouvelle réalisée sur des unités foncières de plus de 3000 m<sup>2</sup>, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, des espaces libres plantés, de jeux et de détente doivent être réalisés. Ces derniers doivent :

- o couvrir 10% de la superficie de l'opération,
- o être regroupés en forme compacte pour les 3/4 de leur surface au moins.

Espaces libres de plein air dans les opérations nouvelles réalisées sur des unités foncières inférieures ou égales à 3000 m<sup>2</sup>

5% de la superficie totale de l'unité foncière doit être aménagée en espaces libres, de jeux et de détente. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige, d'arbustes et de pelouses. Les plantations accompagnant la voirie, les éventuels aménagements hydrauliques peuvent être inclus dans ces surfaces.

Aires de stationnement

Si ils sont visibles depuis l'espace public, les espaces réservés au stationnement seront cernés par des haies continues (accompagnées éventuellement d'arbres). Ces haies ne sont interrompues que par les passages piétons et entrées-sorties des véhicules.

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement et à la circulation. Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats.

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.