

## Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### Zone UA

Zone urbaine mixte correspondant au centre de la commune

En sus des dispositions et informations des Titres 1 et 2 sont applicables les articles suivants :

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

Sont interdits :

- les constructions et installations à destination industrielle.
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments d'élevage agricole, La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- les éoliennes.

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

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions constituant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
  - et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à des constructions autorisées dans la zone.
- les extensions des constructions agricoles existantes et autorisées à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
  - qu'ils soient nécessaires pour une mise en sécurité des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (comblement de cavités, sapes de guerre etc...),
  - qu'ils soient nécessaires aux besoins de rehausse des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation,
  - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque d'inondation,
  - qu'ils soient nécessaires pour améliorer la gestion (écoulement, infiltration etc...) des eaux pluviales.
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de cinq unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.
- les interventions suivantes sur les éléments végétaux repérés comme « Élément de Patrimoine Végétal à Protéger » au titre du L123-1-5 7° du Co de de l'Urbanisme sont autorisées :
  - les élagages à condition qu'ils soient compatibles avec l'aptitude à la taille et à la survie dudit élément ou rendus nécessaires pour des raisons de sécurité,
  - les coupes et abattages à condition qu'ils soient indispensables pour les constructions et installations autorisées et à condition de replanter sur la même unité foncière,
  - les coupes et abattages liées aux activités forestière de sylviculture et à condition de replanter sur la même unité foncière.

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### Accès

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.

#### Voirie

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. Les voies nouvelles en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie ne sera possible. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...). Les groupes de garages individuels de plus de deux garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cours d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

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 annexes du règlement. 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 UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

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

**Définition :** Les règles ci-après s'appliquent par rapport aux limites de voie publique ou privée et emprise publique existante ou à créer.

#### Dispositions générales

La façade principale doit être implantée :

- soit à la limite de voie ou emprise,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum et de 25 mètres au maximum,
- soit avec le même recul que la construction existante autorisée à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique,
- soit avec le même recul que l'une des deux constructions mitoyennes existantes et autorisées à la date d'approbation du PLU,
- soit avec un recul minimum de 0,5 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- soit avec un recul de 1 mètre minimum pour les constructions annexes et installations de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2,5 mètres de hauteur.

#### Dispositions spécifiques

Les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que les oriels et les balcons, ou autres éléments en surplomb sur l'unité foncière du projet et en dehors du domaine public ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

En cas de travaux permettant d'isoler par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le recul (après travaux) pourra être inférieur aux reculs minimum imposés par le présent article dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.

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

### Dispositions générales

Tout ou partie des constructions doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 3 mètres,
- soit avec le même recul que la construction existante autorisée à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique,
- soit avec un recul de 1 mètre minimum pour les constructions annexes et installations de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 2,5 mètres de hauteur,
- soit avec un recul minimum de 0,5 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Dispositions spécifiques

Les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que les oriels et les balcons, ou autres éléments en surplomb sur l'unité foncière du projet et en dehors du domaine public ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

En cas de travaux permettant d'isoler par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le recul (après travaux) pourra être inférieur aux reculs minimum imposés par le présent article dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade.

## **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.

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

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas des unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol peut atteindre 70% maximum.

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

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

**Définition :** La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée en tout point le plus haut à partir du sol naturel. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

<p><b>Dans le secteur connu de risque d'inondation par remontée de nappe et/ou ruissellement,</b> le seuil du rez-de-chaussée des constructions autorisées dans le secteur de risque d'inondation par remontée de nappe ou ruissellement doit se situer au moins à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.</p>
---

La hauteur maximale des constructions en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut dépasser :

- soit 9 mètres maximum,
- soit observer la même hauteur que la construction à destination d'habitation existante et autorisée à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique,
- soit observer la même hauteur que celle de l'une des deux constructions à destination d'habitation existantes et autorisées à la date d'approbation du PLU, mitoyennes ou situées sur la même unité foncière.

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

**Définition :** La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée en tout point le plus haut à partir du sol naturel. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

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

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### Aspect des constructions

Les toitures dont la pente est inférieure à 12° (dont toitures plates) seront limitées à 20% maximum de la surface totale de la toiture de chaque bâtiment.

Les toitures à pente devront être couvertes de matériaux de teinte sombre (par exemple, rouge sombre, brun ou noire). Cette disposition ne s'applique pas aux éléments en verre.

La couleur blanche et les couleurs vives ne seront pas utilisées en couleur dominante.

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

La toiture des abris de jardin, des garages et des autres annexes visibles depuis les voies sera recouverte d'un matériau identique à celui de l'habitation ou de tout matériau de teinte sombre. Leurs façades seront réalisées en harmonie avec la construction principale (matériaux et teinte) ou devront présenter un aspect bois. 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.

#### Clôtures

La nature et la couleur des matériaux utilisés devront être en harmonie avec ceux des constructions.

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.

Les clôtures implantées à l'alignement et dans la marge de recul, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées de murets d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmontés ou non d'un système à claire-voie (grillage, grille,...),

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements :

- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres,
- les clôtures peuvent être composées de 0,8 m maximum de partie occultée. Au-delà de cette hauteur, les clôtures doivent être réalisées avec un système à claire-voie (grillage, grille,...),
- les haies doivent être limitées à 0,8 m de hauteur maximum.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures, constituées soit de murs pleins soit de systèmes à claire-voie, ne pourra excéder 2 mètres.

Sur les limites séparatives qui constituent une limite avec la zone agricole ou naturelle, les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

### **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. Leurs dispositions devront respecter les mesures de sécurité en vigueur. Des dispositifs à l'intérieur des propriétés doivent être prévus pour dissimuler les ouvrages techniques, les cours de desserte, les aires de stockage. Ils peuvent être réalisés en matériaux pleins de même qualité d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour la construction principale.

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

#### Modalités de calcul des places de stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale réalisée dans l'unité foncière du projet.

Lorsque le nombre de place de stationnement obtenu n'est pas un nombre entier, le nombre minimum de place de stationnement exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata du nombre de logements et des besoins de chaque destination de construction.

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

#### En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.

#### Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation il sera exigé :

- une place de stationnement automobile par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement,
- une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat,
- une place de stationnement à l'usage des visiteurs par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'ensemble.

Pour les travaux ayant pour effet de transformer des surfaces à destination autres que d'habitat en logement ou d'augmenter le nombre de logements par transformation du bâtiment à destination d'habitat existant, il doit être créé 1 place de stationnement automobile par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Dans les habitations collectives, il doit être aménagée une aire de stationnement pour les cycles de 3 m<sup>2</sup> minimum : 1 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 10 logements et 0,5 m<sup>2</sup> par logement au-delà de 10 logements.

### **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Lors de toute construction, 10% au moins de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces végétalisés.

Les dépôts et installations diverses autorisés, 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.

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

### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé