



## Zone UA

### PRÉAMBULE : EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

#### A. Vocation principale

A l'échelle de la Communauté Urbaine d'Arras, la zone UA, ses secteurs et ses sous-secteurs ont pour point commun de disposer d'un tissu ancien, qui constitue la trace des implantations historiques ou d'être un secteur présentant de forts enjeux.

Les secteurs de la zone UA se distinguent entre eux par leur situation dans l'agglomération : cœur d'agglomération, communes urbaines et pôles relais ainsi que villages.

La zone UA correspond aux zones urbaines mixtes centrales à dominante d'habitat, caractéristique des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondée sur les tissus bâtis les plus anciens des villes, bourgs et villages du territoire et représentant des secteurs à enjeux de par leur situation. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

#### B. Division de la zone en secteurs

La zone UA est constituée des secteurs UAa, UAb et UAc.

Le secteur UAa correspond au centre-ville d'Arras. Elle accueille des fonctions mixtes, des fonctions centrales (commerces et services) ainsi que des équipements d'importance communautaire. La densité de construction y est forte et l'urbanisation est continue (alignement et limites séparatives). Dans cette zone, les voies sont étroites et le tissu ancien offre peu de places de stationnement.

Le secteur UAb correspond aux centres-villes et secteurs à enjeux des communes urbaines et des pôles-relais de la communauté Urbaine d'Arras : Achicourt, Agny, Anzin-Saint-Aubin, Bailleul-Sir-Berthoult, Beaumetz-les-Loges, Beaurains, Dainville, Marœuil, Saint-Laurent-Blangy, Saint-Nicolas, Sainte-Catherine, Thélus et Tilloy-lès-Mofflaines.

Le secteur UAc correspond aux centres-villages des communes rurales de la communauté Urbaine d'Arras : Acq, Athies, Boiry-Becquerelle, Boisieux-au-Mont, Boisieux-Saint-Marc, Boyelles, Ecurie, Etrun, Fampoux, Farbus, Feuchy, Gavrelle, Guémappe, Hénin-sur-Cojeul, Héninel, Mercatel, Monchy-le-Preux, Mont-Saint-Eloi, Neuville-Saint-Vaast, Neuville-Vitasse, Roclincourt, Saint-Martin-sur-Cojeul, Wailly, Wancourt et Willerval.

#### C. Obligations et rappels

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLUI pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes\*, obligations et informations diverses qui concernent la zone : risques cavités, risques de dessiccation des argiles, vestiges archéologiques, application de la loi Barnier, périmètre de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, etc.

Sur Arras, l'indice ↗ rappelle l'appartenance de cette zone, pour tout ou partie, à l'AVAP. Dans la partie identifiée AVAP dans les plans réglementaires « zonage » et dont le périmètre apparaît dans les Annexes du PLUI, s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette réglementation ayant valeur de servitude, pour les règles qu'elle édicte qui seraient plus strictes,



ce sont ces règles qui priment. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Le secteur UAa comprend un périmètre indicé « capt » correspondant à la zone de protection du champ captant de Méaulens. Toute demande d'autorisation du sol pourra être refusée en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI.

Tous travaux ayant pour effet de détruire tout ou partie d'un « boisement, d'une haie, d'un alignement d'arbre, d'un parc et jardin remarquable, d'un espace non bâti ou d'une prairie à protéger » identifiés en application du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La zone UA comprend des périmètres indicés (i) correspondant aux périmètres susceptibles d'être concernés par des désordres liés à l'eau :

- Le périmètre indicé i1 correspond à un risque d'aléa fort d'inondation par remontée de nappe ;
- Le périmètre indicé i2 correspond à un risque d'aléa moyen d'inondation par remontée de nappe et aux Zones d'Inondations Constatées ;
- Le périmètre indicé i3 correspond à un risque d'aléa faible d'inondation par remontée de nappe ;



## SECTION 1. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.

### Articles 1 à 3

#### ARTICLE UA 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### SONT INTERDITS :

La création de nouvelles activités industrielles ;

La création de nouvelles exploitations agricoles ou forestières et de nouveaux bâtiments\* d'élevage ;

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

L'ouverture ou extension de toute carrière d'extraction de matériaux ;

La création de terrains de camping et de caravaning\* ;

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

Les groupes de garages individuels de plus de deux unités en front à rue.

##### En sus, sont strictement interdits dans les sous-secteurs indicés i1 et i2

Les sous-sols et les caves.

##### En sus, sont strictement interdits dans le périmètre indicé « capt » :

La réalisation de forages de puits ou d'alimentation en eau domestique, agricole ou industrielle.

L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations à l'exception des ouvrages liés à la bonne gestion des eaux.

La pose d'oléoducs.

##### Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre des du Code de l'Urbanisme

Sont interdits plus particulièrement, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles 2 et 9 ci-après :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger ou un parc et jardin remarquable à protéger ;
- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme de « boisements, haies\* ou alignements d'arbre à protéger ».

##### Dispositions particulières aux espaces non bâtis à protéger :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE UA 2 : AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS.

Sont autorisés dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et que 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 :

- les établissements à usage de commerces et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;



- les établissements à usage d'activités artisanales ;
- les bâtiments\* ou installations agricoles à l'exception de la création de bâtiment d'élevage, sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente dans la zone à la date d'approbation du PLUI et qu'ils soient situés sur la même unité foncière\* ;
- les constructions et installations liées à des activités industrielles existantes à la date d'approbation du PLUI ;
- les entrepôts.

En dehors du domaine public, l'entreposage de caravanes (dont camping-car) est autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur. Il pourra se faire dans les bâtiments\* et remises (car-port, garage, entrepôt) existants ou à créer sur le terrain. En l'absence de bâtiment, un emplacement spécifique devra être aménagé et masqué par un écran végétal.

Les exhaussements et affouillements des sols\* sont autorisés sous réserve de respecter au moins l'une des conditions suivantes :

- 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 autorisés 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 de plus de cinq unités à condition d'être disposés autour d'une cour d'évolution et qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

En sus, dans le périmètre indicé i1

Les bâtiments\* ou installations agricoles ne sont autorisés qu'à la condition que des mesures de préventions soient intégrées dans la conception des installations (réhausse, citernes non enterrées et ancrées, mesures pour éviter les pollutions du milieu aquatique,...).

En sus, dans le périmètre indicé i3 :

Il est recommandé de réaliser une étude géotechnique avant tout engagement de travaux. Il est conseillé que cette dernière comporte un volet relatif à la détermination des hauteurs piézométriques et détermine les mesures à prendre en compte pour chaque parcelle, pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

En sus, sont réglementés dans le périmètre indicé « capt » :

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 installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux de toute nature

La modification de voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation.



Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 9 et de la règle qui précède :

Dispositions particulières au patrimoine bâti à protéger :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés dans la mesure où :

- ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
- ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale dudit élément.

Dispositions particulières aux parcs et jardins remarquables à protéger :

Tous travaux réalisés sur un parc et jardin à protéger sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à sa cohérence paysagère et à sa perception générale.

Dispositions particulières au patrimoine bâti et aux parcs et jardins remarquables à protéger :

À l'exception des démolitions autorisées au Code de l'Urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination\* ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger ou d'un parc et jardin remarquable à protéger.

Dispositions particulières aux espaces non bâtis à protéger :

Seuls sont autorisés :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

L'extension des constructions principales existantes au sein de l'unité foncière\* dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI ;

Les annexes\* liées aux constructions principales existantes au sein de l'unité foncière\* d'une hauteur maximale de 3,50 mètres dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI ;

Les installations légères démontables (serres\*,...),

Les exhaussements et affouillements des sols\* sous réserve de respecter au moins l'une des conditions suivantes :

- 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 autorisés 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 clôtures\*.

Les travaux réalisés sur un espace non bâti à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à sa cohérence paysagère et à sa perception générale.

Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un espace non bâti à protéger, à l'exception des démolitions autorisées au Code de l'Urbanisme.



### Dispositions particulières aux « boisements, haies\* ou alignements d'arbre à protéger »

Les élagages d'un « boisement, d'une haie ou d'un alignement d'arbre à protéger » sont autorisés 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, l'arrachage ou la destruction d'un boisement, de haies\* ou d'alignements d'arbre à protéger n'est autorisé que pour les seuls motifs suivants :

- Lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes ;
- Lorsque l'état phytosanitaire d'un arbre ou d'une haie le justifie ;
- Dans le cadre d'un aménagement paysager participant à la trame verte et bleue ;
- Dans le cadre de travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif ;
- À condition qu'il soit indispensable pour les constructions et installations autorisées (impossibilité technique motivée\*) ;
- lorsque l'arrachage d'une haie ou bien d'un ou plusieurs individus d'un alignement d'arbre est lié à un aménagement foncier conformément à la réglementation en vigueur ;
- Lors de la création d'un accès\* à une unité foncière\* entraînant la suppression d'un maximum de 20% du linéaire protégé.

## **ARTICLE UA 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### Mixité sociale

Au sein du territoire communal de Dainville, tout projet à destination d'habitation comportant au moins 4 logements doit prévoir d'affecter à du logement locatif social au moins 25% du nombre total de logements.

Au sein du territoire communal de Sainte-Catherine, tout projet à destination d'habitation comportant au moins 10 logements doit prévoir d'affecter à du logement locatif social au moins 30% du nombre total de logements.

Lors du calcul du nombre de logement locatif social réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est au moins égale à 5 et à celui inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.

## **SECTION 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### *Articles 4 à 12*

#### **PARAGRAPHE 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UA 4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### Dans le secteur UAa :

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 90% de la superficie totale de l'unité foncière\*.

#### Dans les secteurs UAb et UAc :



L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à :

- 80% de la superficie totale de l'unité foncière\* pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes\*.
- 100% de la superficie totale de l'unité foncière\* pour les autres constructions et leurs annexes\*.

Dans le cas de constructions et installations ayant des destinations différentes, l'emprise au sol\* maximale est portée à 100%.

Dispositions particulières aux espaces non bâtis à protéger :

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI.

Dans toute la zone y compris pour les « espaces non bâtis à protéger »:

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- dans le cas du changement de destination\* de constructions dont l'emprise au sol\* excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction ;
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de démolition/reconstruction, l'emprise au sol maximale autorisée se limitant à celle de la construction existante avant démolition.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **ARTICLE UA 5 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\***

Dispositions particulières

1. Pour les constructions à usage agricole

La hauteur des constructions\* mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

2. Pour les autres constructions

Dans le secteur UAa,

La hauteur des constructions\* mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- soit 19 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\* ;
- soit la hauteur de l'une des deux constructions existantes et autorisées à la date d'approbation du PLUI, mitoyennes ou situées sur la même unité foncière\*.

Sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement immédiat, la hauteur maximale autorisée de la construction est rehaussée d'un niveau d'au maximum trois mètres :

- en cas de présence d'un rez-de-chaussée\* commercial ;
- ou lorsqu'au moins 50 % des places de stationnement requises sont intégrées à la construction.

Dans le secteur UAb,

La hauteur maximale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

*Pour les communes d'Achicourt, de Beaurains, de Sainte-Catherine, de Saint-Laurent-Blangy et de*



*Saint-Nicolas :*

- soit 14 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\* ;
- soit la hauteur de l'une des deux constructions existantes et autorisées à la date d'approbation du PLUI, mitoyennes ou situées sur la même unité foncière\*.

*Pour les communes d'Agny, d'Anzin-Saint-Aubin, de Bailleul-Sir-Berthoult, de Beaumetz-les-loges, de Dainville, de Marœuil, de Thélus et de Tilloy-lès-Mofflaines :*

- soit 12 mètres au faîtage\* dans le cas d'une construction non réalisée sous toiture terrasse ;
- soit 10 mètres à l'acrotère\* dans le cas d'une construction réalisée sous toiture terrasse ;
- soit la hauteur de l'une des deux constructions existantes et autorisées à la date d'approbation du PLUI, mitoyennes ou situées sur la même unité foncière\*.

Dans le secteur UAc,

La hauteur des constructions\* mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- soit 12 mètres au faîtage\* dans le cas d'une construction non réalisée sous toiture terrasse ;
- soit 10 mètres à l'acrotère\* dans le cas d'une construction réalisée sous toiture terrasse ;
- soit la hauteur de l'une des deux constructions existantes et autorisées à la date d'approbation du PLUI, mitoyennes ou situées sur la même unité foncière\*.

Dispositions particulières aux espaces non bâtis à protéger :

La hauteur des annexes mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions générales à toute la zone y compris pour les « espaces non bâtis à protéger » :

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables\* ainsi que les ouvrages techniques\*, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

La règle précédente ne s'applique pas :

- dans le cas du changement de destination\* de constructions dont la hauteur excéderait celle autorisée dans la zone, la hauteur maximale autorisée se limitant alors à celle de la construction ;
- dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes dont la hauteur excéderait celle autorisée dans la zone, la hauteur maximale autorisée se limitant alors à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.
- en cas de reconstruction à l'identique.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

En sus, dans le périmètre indicé (i1)

Le niveau moyen du seuil du rez-de-chaussée\* des constructions doit se situer au moins à 1,00 m au-dessus du sol naturel avant aménagement.

En sus, dans le périmètre indicé (i2)

Le niveau moyen du seuil du rez-de-chaussée\* des constructions doit se situer au moins à 0,50 m au-dessus du sol naturel avant aménagement.





## ARTICLE UA 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1) Implantation par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire

Les constructions et installations devront observer un recul minimal de 10 m par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire (se reporter à la servitude T1 figurant au plan des servitudes\* aux Annexes du PLUI).

### 2) Implantation par rapport au domaine public fluvial (canaux et cours d'eaux domaniaux)

L'implantation de toute construction et installation devra respecter un recul minimum de 5 m par rapport au domaine public fluvial.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les constructions se justifient pour les activités sportives et de loisirs liées aux canaux et cours d'eaux domaniaux et pour celles à destination de restauration.

### 3) Implantations par rapport aux voies et autres emprises publiques\* :

Toute construction installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques « Implantation obligatoire » portées au plan de zonage en s'implantant sur la ligne d'implantation obligatoire.

Les autres constructions pourront s'implanter librement par rapport à la voie existante mais à l'arrière d'une première construction respectant la réglementation susvisée

En l'absence de celles-ci, à l'exception des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, à minima 75% de la longueur de la façade\* sur rue des constructions doivent être implantés soit :

- à la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante\* ;
- observer le même recul que celui de l'une des deux constructions principales voisines situées du même côté de la voie publique ou privée existante ou situées sur la même unité foncière ;
- à la limite d'emprise ou en recul d'au moins un mètre des voies publiques ou privées à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains dont la largeur de façade\* sur rue est inférieure ou égale à 4 m.

Les autres constructions pourront s'implanter librement par rapport à la voie existante mais à l'arrière d'une première construction respectant la réglementation susvisée.

#### Disposition spécifique aux terrains situés à l'angle de deux voies :

En outre, lorsqu'il s'agit d'un terrain d'angle, un recul peut être admis pour la réalisation d'un pan coupé.

### 4) Ne sont pas soumis à ces règles de recul :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'extension d'un bâtiment existant\*, qui ne respecterait pas les reculs imposés à la date d'approbation du PLUI ;
- le changement de destination\* de constructions dont le recul différerait de celui autorisé dans la zone, le recul autorisé se limitant alors à celui de la construction ;
- la reconstruction à l'identique.

En cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter (solidité) par l'extérieur la façade\* d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI\*, 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\*.

Les éléments architecturaux et/ou de modénatures\* tels que les oriels\* et les balcons\*, ou autres éléments similaires ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

5) Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre du Code de l'Urbanisme

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage et décrits en annexe du présent règlement.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Dans une bande de 35 mètres comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

Les constructions et installations pourront s'implanter le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette bande de 35 mètres comptée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

L'implantation en limite séparative est admise :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments\* (annexes\* ou extensions) dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\* en limite parcellaire
- lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort, la performance énergétique ou la solidité des bâtiments\* existants
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale au moins égale à celle à réaliser permettant l'adossement

3) Lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative :

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 ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes\*, d'une emprise au sol\* de 12 m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

4) Implantation par rapport aux hauts des berges des cours d'eaux\* non domaniaux

En sus, les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 6 m par rapport aux hauts des berges des cours d'eau non domaniaux.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque les constructions et installations se justifient pour les activités sportives et de loisirs liées aux cours d'eau non domaniaux.

5) Ne sont pas soumis à ces règles de retrait\* :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'extension d'un bâtiment existant\*, qui ne respecterait pas les retraits imposés à la date d'approbation du PLUI, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un retrait qui ne pourra être inférieur au retrait minimum du bâtiment existant ;
- le changement de destination\* de constructions dont le retrait différerait de celui autorisé dans la zone, le retrait autorisé se limitant alors à celui de la construction ;
- la reconstruction à l'identique.



En cas de travaux permettant d'isoler ou de conforter (solidité) par l'extérieur la façade\* d'une construction existante à la date d'approbation du PLUI\*, le retrait\* (après travaux) pourra être inférieur aux retraits\* minimum imposés par le présent article dans la limite de 30 cm maximum de profondeur par rapport au nu de la façade\*.

Les éléments architecturaux et/ou de modénatures\* tels que les oriels\* et les balcons\* ou autres éléments similaires ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

#### 6) Dispositions particulières relatives « aux éléments de patrimoine à protéger » au titre du Code de l'Urbanisme

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage et décrits en annexe du présent règlement.

### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

En cas de recul, à l'exception des annexes\*, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée par la règle  $L \geq h/4$  (avec  $L$  = distance entre deux constructions\* et  $h$  = hauteur de la construction\* au faîtage\* ou à l'acrotère\*) avec une distance minimale de 2 mètres.

## **PARAGRAPHE 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA 9 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

#### **UA 9-1 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

##### Dispositions générales

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.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site ou le paysage.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages\*, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit :

- d'installer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable\* ;
- d'utiliser, en façade\*, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les reconstructions à l'identique sont autorisées.



Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Au sein de la citadelle, aucun projet ne pourra remettre en cause la valeur universelle exceptionnelle de ce site

Sous réserve d'un projet d'une qualité architecturale particulièrement remarquable, une construction ou une intervention pourra déroger aux dispositions particulières inscrites ci-dessous.

#### Dispositions particulières

##### *a - Parements extérieurs*

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple : briques creuses posées à champ, carreaux de plâtre, parpaings).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées ;
- les enduits de ciment non peints et/ou non teintés.

Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) et non recouverts d'un revêtement ou d'un enduit à la date d'approbation du PLUI ne doivent pas recevoir de mise en peinture. Cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux permettant d'isoler par l'extérieur la façade d'une construction.

##### *b - Volumes, percements*

Les ouvertures\* de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

##### *c- Toitures*

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

Les toitures visibles de l'espace ouvert au public en matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques...) ou en matériaux similaires présentant le même aspect général sont interdites.

##### *d- Clôtures*

Sur rue et sur la profondeur des marges de recul\* résultant de l'application de l'article 6,

Dans toute la zone :

Les clôtures\* devront avoir une hauteur maximale de 1,80 m ;

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans la clôture, pourront être autorisées pour les portails, portes et portillons d'accès\*.

En sus, dans les secteurs UAb et UAc :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré\* (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,50 mètre ;
- soit d'un grillage ou de grilles doublés de haies\* vives.

Sur limites séparatives :

Les clôtures\* devront avoir une hauteur maximale de 2,00 m.



Dans le secteur UAb, les clôtures\* pleines de 2m de hauteur maximale ne sont autorisées qu'à partir de la façade avant de la construction et jusqu'à 5 mètres à partir de la façade\* arrière de la construction principale. Au-delà, elles devront être constituées soit d'un grillage ou de grilles doublés ou non de haies\* vives, soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré\* (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépassera pas 0,80 mètre.

Dans les secteurs UAa et UAc, les clôtures\* devront être constituées :

- soit d'une clôture\* pleine ;
- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré\* (grille, barreaudage, lisses, etc.) ;
- soit d'un grillage ou de grilles doublés ou non de haie vive

Dans toute la zone :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de clôtures\* existantes dont la hauteur excède ces limites pour lesquelles la hauteur maximale devra se limiter à la hauteur existante de la clôture.

En sus, des hauteurs de clôtures\* plus importantes et/ou une constitution de clôtures différente de celle imposée ci-dessus, 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 PLUI).

Sont interdits, lorsqu'ils sont visibles de l'espace ouvert au public, les murs ayant un aspect et une teinte similaires à des plaques bétons, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits.

*Dispositions spécifiques aux clôtures\* sur rue et sur la profondeur des marges de recul\* résultant de l'application de l'article 6 :*

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures\* :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures\* adjacentes.

*Dispositions spécifiques aux clôtures\* édifiées en limite des zones agricoles et naturelles*

Les clôtures\* devront être constituées ou doublées à l'extérieur par des végétaux choisis de préférence parmi les essences locales\*

*En sus, dans les périmètres indicés i1 et i2 :*

Les clôtures\* doivent être à fils ou à grillage.

Cette disposition ne s'applique pas aux portails, portes et portillons d'accès.

*En sus, dans le secteur UAb :*

*Dispositions spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble*

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures\* devra faire l'objet de prescriptions précises en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

*Dispositions spécifiques aux clôtures\* sur rue et sur la profondeur des marges de recul\* résultant de l'application de l'article 6 ayant été édifiées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble :*

Sauf s'ils sont motivés par des nécessités fonctionnelles, sont interdits tous travaux dénaturant les continuités, l'harmonie, l'aspect d'ensemble des clôtures\* tant en termes de hauteur, d'implantation, de matériaux et de teinte.



## UA 9-2 : REGLES ALTERNATIVES POUR UNE MEILLEURE INSERTION PAYSAGÈRE

### Cheminées, antennes paraboliques et de radiotéléphonie mobile

Les souches de cheminées sur les faîtages\* doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

Les antennes paraboliques et de radiotéléphonie mobile doivent s'inscrire en toute discrétion par leur teinte adaptée au support et leur taille.

### Dépôts, citernes et stockage

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires extérieures de stockage, de dépôt ou de service et autres installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies ouvertes au public ou être masquées par des écrans de verdure.

### Les postes électriques et réseaux divers

Des dispositifs à l'intérieur des propriétés doivent être prévus pour dissimuler les ouvrages techniques\*. Ils peuvent être réalisés en matériaux pleins de même qualité d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour la construction principale.

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

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble\*, sauf en cas d'impossibilité technique.

### Panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant. Leur installation au sol est recommandée.

En sus, dans le secteur UAa, en cas d'installation des panneaux photovoltaïques sur les toitures, une proportion inférieure à 20% de la couverture est à privilégier. Elle devra ne pas nuire à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti.

## UA 9-3 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER À PROTÉGER

### Dispositions particulières relatives à « l'élément » du patrimoine bâti à protéger

- de niveau 1 :

Tous les travaux réalisés sur un élément du patrimoine bâti à protéger localisé aux plans de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre du code de l'urbanisme doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques, architecturales, patrimoniales ou culturelles qui ont prévalu à leur identification telles qu'elles sont présentées dans les fiches du tome 2 du règlement ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

- de niveau 2 :

Tous les travaux exécutés sur un élément du patrimoine bâti à protéger, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans les fiches du tome 2 du règlement.

### Dispositions particulières relatives aux parcs et jardins remarquables à protéger et aux espaces non bâtis à protéger

Tous les travaux réalisés au sein d'un parc ou jardin remarquable à protéger et au sein d'un espace



non bâti doivent :

- respecter la composition paysagère identifiée (préservation des perspectives\*, axes de symétrie, etc.) ;
- maintenir, le cas échéant, la présence arborée perceptible depuis l'espace ouvert au public.

Dispositions particulières relatives aux « boisements, haies\* ou alignements d'arbre à protéger »

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « boisements, haies\* ou alignements d'arbre à protéger » et n'altèrent pas leur qualité sanitaire.

Un périmètre perméable suffisant autour des « boisements, haies\* ou alignements d'arbre à protéger » est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement.

Tout linéaire de haie arraché ou détruit au sein d'une « haie à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, hormis lorsqu'il résulte de la création d'un nouvel accès, doit faire l'objet de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies\* d'essences locales\* et d'intérêt environnemental au moins équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques, ...) rétablissant le maillage bocager sur l'unité foncière\*.

Tout arbre abattu au sein d'un « boisement ou alignement d'arbre à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 - 20 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 et d'intérêt environnemental au moins équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques, ...).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de plantations sur site imposées par le présent règlement, il devra tenir quitte de ses obligations en justifiant des plantations dues sur un autre site lui appartenant.

## **ARTICLE UA 10 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent rechercher une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments\*.

Pour les constructions neuves, les logements traversants seront recherchés et les logements mono-orientés sont à éviter.

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

L'utilisation de matériaux biosourcés\*, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non sanitaires et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

La hauteur maximale imposée à l'article 5 n'est pas réglementée pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables\*.

Pour les constructions existantes, à la date d'approbation du PLUI, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul\* et de retrait\* imposées le cas échéant aux articles 6 et 7 à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade\* des constructions.

La capacité des constructions à réduire la surface de déperdition de chaleur et donc les besoins en énergie sera recherchée.



### PARAGRAPHE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS\* ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UA 11 : TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

##### UA 11 -1 : PROPORTION MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

La totalité des espaces végétalisés ou végétalisables\* d'une opération doit couvrir :

- 10% minimum de la superficie de l'unité foncière\* dans les secteurs UAa et UAb ;
- 15% minimum de la superficie de l'unité foncière\* dans le secteur UAc ;

Les espaces végétalisés ou végétalisables\* comprennent :

- les espaces en pleine terre\* avec ou sans végétation, les toitures végétalisées avec au moins de 50 cm de terre, pour un coefficient de pondération = 1
- les toitures végétalisées avec moins de 50 cm de terres, les murs végétalisés et les revêtements perméables pour l'air et l'eau avec ou sans végétation (dallage de bois, pierres de treillis de pelouses, ...) pour un coefficient pondérateur = 0,5

Les espaces végétalisés ou végétalisables\* ne comprennent pas les surfaces de circulation automobile et de stationnement lorsqu'elles sont imperméabilisées.

Ce ratio ne s'applique pas aux opérations de réhabilitation ou de changement de destination\* d'une construction existante.

##### UA 11 -2 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

###### Dans le secteur UAa :

Pour toute opération :

- de moins de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il n'est pas fixé de règles de superficie d'espaces libres plantés de convivialité ou de détente\* à réaliser.
- de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de de surface de plancher\*, sauf impossibilité technique avérée et motivée, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, au moins 10% de la superficie de l'opération doit être couverte par des espaces libres plantés de convivialité ou de détente\* regroupés d'un seul tenant pour au moins les 1/4 de leur surface et visibles à partir des espaces ouverts au public.

###### Dans le secteur UAb :

Pour toute opération :

- de moins de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il n'est pas fixé de règles de superficie d'espaces libres plantés de convivialité ou de détente\* à réaliser.
- de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de de surface de plancher\*, sauf impossibilité technique avérée et motivée, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, au moins 10% de la superficie de l'opération doit être couverte par des espaces libres plantés de convivialité ou de détente\* regroupés d'un seul tenant pour au moins les 1/4 de leur surface et visibles à partir des espaces ouverts au public.

###### Dans le secteur UAc :





Pour toute opération :

- de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il n'est pas fixé de règles de superficie d'espaces libres plantés de convivialité ou de détente\* à réaliser.
- de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, sauf impossibilité technique avérée et motivée, outre les espaces concernés par la circulation et le stationnement des véhicules, au moins 10% de la superficie de l'opération doit être couverte par des espaces libres plantés de convivialité ou de détente\* regroupés d'un seul tenant pour au moins les 1/4 de leur surface et visibles à partir des espaces ouverts au public.

Dans toute la zone :

#### Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre 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.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales\*, les résineux étant, pour cette raison, déconseillés.

### **UA 11 -3 : PRESCRIPTIONS POUR LA PRESERVATION, LE MAINTIEN OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Au sein du corridor écologique restreint à préserver identifié graphiquement au plan de zonage, le pourcentage minimum de superficie de l'unité foncière\* couvert par des espaces végétalisés ou végétalisables\* est majoré de 15%.

## **PARAGRAPHE 4 - STATIONNEMENT**

### **ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **UA 12 -1 : NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS**

##### UA 12.1.1 - Normes pour les nouvelles constructions

UA 12.1.1.a- Pour les bâtiments\* concourant à l'exécution d'un service public ou d'intérêt collectif le nombre de places sera déterminé en fonction de besoins induits par l'équipement.

UA 12.1.1.b- Construction à destination d'habitat :

- dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :

Pour toute construction à destination d'habitat située à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*, il est exigé :

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres catégories de logements.

Pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\* :

il est exigé un minimum de :

- 1 place de stationnement pour les logements dont la surface de plancher\* est comprise entre 1 et 70 m<sup>2</sup> et pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- 2 places de stationnement pour les logements au-delà de 70 m<sup>2</sup> de surface de



plancher\* à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat ;

- 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'immeubles collectifs à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- dans le secteur UAa à l'exception du site de la citadelle :

Pour toute construction à destination d'habitat située à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*,

- *À l'intérieur du périmètre formé par les Boulevards Georges Besnier, de la Liberté, Robert Schuman, l'Avenue Michonneau, les Boulevards Faidherbe, de Strasbourg, Carnot, Vauban, du Général de Gaulle et du Président Allendé :*

il ne pourra être exigé plus :

- de 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- d'1 place par logement pour les autres catégories de logements.

Le nombre minimum de places exigées sera déterminé en fonction des besoins induits par l'usage des constructions.

- *À l'extérieur de ce périmètre,*

Il est exigé :

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres catégories de logements.

Pour toute construction à destination d'habitat située à plus de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\* :

- *À l'intérieur du périmètre formé par les Boulevards Georges Besnier, de la Liberté, Robert Schuman, l'Avenue Michonneau, les Boulevards Faidherbe, de Strasbourg, Carnot, Vauban, du Général de Gaulle et du Président Allendé :*

le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins induits par l'usage des constructions.

- *À l'extérieur de ce périmètre :*

il est exigé un minimum de 1,25 places de stationnement par logement à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement.

- À l'intérieur du site de la citadelle : il n'est pas fixé de normes.

#### UA 12.1.1.c- Constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat :

Les surfaces de réserves sont assimilées à celles des entrepôts.

À l'exception du secteur UAa, aucune norme de stationnement n'est exigée.

Dans le secteur UAa, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins induits par l'usage des constructions.

#### UA 12.1.1.d- Constructions à destination de bureaux

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins induits par l'usage des constructions.

Pour toute construction à destination de bureaux située à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*, il ne pourra être aménagé plus :



- d'1 place par tranche de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée dans le secteur UAa ;
- d'1 place par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée dans le reste de la zone.

UA 12.1.1. e- Constructions à destination d'industrie et d'entrepôts :

*Dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :*

Aucune norme de stationnement n'est exigée.

*Dans le secteur UAa :*

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins induits par l'usage des constructions.

UA 12.1.1. f - Résidences universitaires et hébergement des personnes âgées dépendantes :

*Dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :*

Pour toute construction située à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*, il est exigé 0,5 place pour 3 places d'hébergement

Pour toute construction située à plus de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*, il est exigé 1 place pour 3 places d'hébergement.

*Dans le secteur UAa :*

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins induits par l'usage des constructions.

UA 12.1.2 - Normes pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUI

Lorsqu'une construction existante bénéficie déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

UA 12.1.2.1 - Pour les extensions et / ou surélévations

Pour les extensions et / ou surélévations, le nombre de place de stationnement sera déterminé conformément aux normes définies pour les constructions nouvelles et, lorsqu'elle est règlementée, au regard de la nouvelle superficie de la construction.

UA 12.1.2.2 - Pour les changements de destination ou les divisions

*Dans toute la zone à l'exception du secteur UAa :*

En cas de changement de destination\* vers de l'habitat, il sera demandé un minimum d'une place par logement créé.

En cas de division d'un bâtiment en vue de créer plusieurs logements, il sera demandé un minimum d'une place par logement créé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements créés financés avec un prêt aidé de l'Etat, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*, pour lesquels il est exigé 0,5 place par logement créée.

*Dans le secteur UAa à l'exception du site de la citadelle :*

*À l'intérieur du périmètre formé par les Boulevards Georges Besnier, de la Liberté, Robert Schuman, l'Avenue Michonneau, les Boulevards Faidherbe, de Strasbourg, Carnot, Vauban, du Général de Gaulle et du Président Allendé :*

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins induits par l'usage des constructions. Il ne pourra être exigé plus d'une place par logement créé pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat et 0,5 place par logement créée pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*.



À l'extérieur de ce périmètre :

il est exigé un minimum de 1,25 places de stationnement par logement créé à l'exception des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.

À moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*, cette disposition ne s'applique pas aux logements créés financés avec un prêt aidé de l'Etat, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires situés pour lesquels il est exigé 0,5 place par logement créée.

À plus de 500 m d'une gare ou d'une station de transport collectif desservie par une ligne à haut niveau de service\*, cette disposition ne s'applique pas aux logements créés financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il est exigé 1 place par logement créée.

En cas de changement de destination vers une destination autre que de l'habitat, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins induits par l'usage des constructions.

- À l'intérieur du site de la citadelle : il n'est pas fixé de normes.

## UA 12.2- NORMES POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES

Outre les obligations du Code de la construction et de l'habitation en matière de desserte électrique des aires de stationnement, celles-ci devront comporter au moins un point de recharge vers les véhicules électriques ou hybrides à partir des seuils suivants :

- 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les habitations,
- 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les bureaux,
- 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les commerces.

Par tranche de 2 points de recharge supplémentaires réalisés, les obligations minimales en matière de réalisation de place de stationnement motorisés seront diminuées d'une place de stationnement.

## UA 12 -3 : NORMES POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS (CYCLES)

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent exclusivement lorsqu'il s'agit d'habitat collectif (au moins deux logements au sein d'un même édifice), y compris par changement de destination\*.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments\* à usage principal d'habitat, l'espace possède une superficie d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments\* à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour les activités artisanales, commerces d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, industries et pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Pour les opérations à usage principal d'habitat créant plus de 20 logements, l'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues est réduit à 0,50 m<sup>2</sup>/logement à partir du 21<sup>ème</sup> logement.

## UA 12-4 : MODES DE REALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES



### Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les dimensions des aires de stationnement, voies d'accès\*, dégagements et aires de retournement devront respecter les normes en vigueur.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par le Code de l'urbanisme.

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 prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### Pour les véhicules motorisés :

##### Caractéristiques d'une place de stationnement :

À l'exception des places requises pour les Personnes à Mobilité Réduite qui devront être réalisées conformément à la réglementation en vigueur, pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m.

Il est recommandé que les places de stationnement réalisées en surface soient conçues de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être infiltrées sur le terrain.

Les places de stationnement dites commandées\* sont autorisées et sont comptées comme des places de stationnement à part entière.

#### Pour les deux roues non motorisés :

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'espace de stationnement peut être constitué de plusieurs emplacements.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,50 m<sup>2</sup>.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks, ...), spécialement aménagées à cet effet.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

En sus, dans les constructions neuves à usage principal d'habitat collectif (au moins deux logements dans un même édifice), les stationnements vélo doivent être situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée\*, sauf impossibilité technique, accessibles de plain-pied et donnant directement sur



l'extérieur, dotés de systèmes d'attaches.

**Modalités de calcul des places de stationnement**

- *Règle générale :*

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées ci-dessus.

Concernant les destinations pour laquelle il est mentionné que « le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins induits », le nombre de places doit alors correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est égale à 5.

- *Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :*

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées de stationnement dues peuvent être réduites de 20 %\* maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.



## SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Articles 13 à 14

#### ARTICLE UA 13 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### UA 13 -1 : ACCÈS

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

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

Le nombre des accès\* sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsqu'un terrain est desservi par deux voies, il pourra être exigé que l'accès\* se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels de plus de cinq unités doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

##### UA 13 -2 : 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 tels que par exemple la lutte contre l'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères). Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

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 UA 14 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les conditions générales de raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi que les dispositions relatives à la collecte des déchets sont définies dans les règlements de la Communauté Urbaine d'Arras et du Syndicat Mixte Artois Valorisation joints aux Annexes du PLUI.

##### UA 14 -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 d'eau potable sous pression, raccordé au réseau public et respectant la réglementation en vigueur.

Tout projet d'installation ou de construction doit respecter la réglementation en vigueur Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).



## UA 14 -2 : EAUX USÉES

### EAUX USEES DOMESTIQUES

Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle 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 du PLUI. Un contrôle de conformité des installations privatives doit être systématiquement entrepris à l'occasion de tout nouveau raccordement de construction neuve ou ancienne. En cas de constat de non-conformité des raccordements, la mise en conformité des installations, dans le délai prescrit, est obligatoire sous peine de pénalités financières conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, la mise en place d'une installation assainissement non collectif, son entretien et son maintien en bon état de fonctionnement est obligatoire. Toutes les eaux usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et/ou de l'activité, à la nature pédologique, à la superficie de la parcelle et à la topographie du terrain concerné et être conformes à la réglementation en vigueur.

Toute installation devra, préalablement à sa réalisation, faire l'objet d'une demande d'autorisation puis être contrôlée conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement aux dispositions du règlement du service public d'assainissement non collectif de la Communauté Urbaine d'Arras.

Ces installations d'assainissement doivent préférentiellement être conçues de manière à pouvoir, le cas échéant, être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation potentielle.

### EAUX USEES NON DOMESTIQUES

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

Toutefois, si le raccordement est souhaité et conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, le rejet des eaux usées non domestiques doit être préalablement autorisé par arrêté, éventuellement complété par une convention spéciale de déversement lorsque la nature et/ou les volumes rejetés l'exigent. Ces documents fixent les conditions d'acceptabilité des eaux usées non domestiques au réseau public de collecte. Le cas échéant, des prescriptions en matière de prétraitement pourront être édictées par la Communauté Urbaine d'Arras. Le règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras joint aux Annexes du PLUI rappelle ces obligations.

Si le raccordement n'est pas souhaité, les activités générant des eaux usées non domestiques devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

## UA 14 -3 : EAUX PLUVIALES

En application du règlement d'assainissement de la Communauté Urbaine d'Arras, joint aux Annexes du PLUI, les eaux pluviales provenant des propriétés riveraines doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière\*, sauf impossibilités techniques telles que l'imperméabilité des sols.

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

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





Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (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, déshuileurs, décanteurs compacts, filtres plantés ou noues végétalisées, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs seront alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales, sous réserve du respect de la législation spécifique en vigueur.

#### **UA 14 -4 : COLLECTE DES DECHETS**

Sauf impossibilité technique avérée, tout projet doit respecter les dispositions du règlement en vigueur de collecte des déchets de l'autorité compétente en collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.

#### **UA 14 -5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations par fourreaux et câbles souterrains jusqu'au domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

La réalisation de voies nouvelles devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques souterraines suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

#### **UA 14 -6 : TELECOMMUNICATIONS, ELECTRICITE, TELEVISION, RADIODIFFUSION**

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

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, une unité foncière\* doit être desservie par un réseau électrique sous tension raccordé aux réseaux publics et respectant la réglementation en vigueur.