

**Zone UE**

PRÉAMBULE : EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

A. Vocation principale

À l'échelle de la Communauté Urbaine d'Arras, la zone UE correspond à une zone urbaine à vocation spécifique d'activités économiques.

Les secteurs se distinguent par les destinations et sous-destinations autorisées.

B. Division de la zone en secteurs

La zone UE est constituée des secteurs UEm, UEl et UEc et d'un sous-secteur UEm1.

Les secteurs se distinguent par les destinations et sous-destinations autorisées.

Le secteur UEm correspond au secteur à vocation d'activités mixtes à l'exception du commerce de détail et des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf lorsqu'ils sont liés aux activités autorisées). Il comprend un sous-secteur UEm1 autorisant le commerce lié aux activités autorisées.

Le secteur UEl correspond au secteur à vocation d'activités mixtes y compris commerce de détail et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le secteur UEc correspond au secteur à vocation d'activités mixtes y compris commerce de détail et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception des industries soumis à autorisation au titre des Installations Classées Pour Environnement.

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.

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 au titre des installations et travaux divers.

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.

La zone UE 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 UE 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

SONT INTERDITS :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées.

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

Les sous-sols et les caves.

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 ».

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

Dans toute la zone, sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Les nouvelles constructions à destination d'habitation sous réserve :

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services autorisés dans la zone ;
- et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités sauf contraintes techniques justificatives ;

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes y compris les annexes* dans la limite de 30% de surface de plancher* supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI ;

Les établissements à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Les aires de stationnement ouvertes ou non au public.

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 installations et constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou de services des installations, constructions et aménagements autorisés*.

Les serres* et installations légères démontables.

Les clôtures*.

En sus, sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone :

Dans le secteur UEm :

Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, d'entrepôts et de commerces de gros ;

En sus, dans le sous-secteur UEm1 :

Les constructions et installations à usage de commerces de détail et d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle si elles sont directement liées à une activité autorisée.

Dans le secteur UEI :

Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, de bureaux et d'entrepôts ;

Dans le secteur UEc :

Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services, de bureaux et d'entrepôts.

Les constructions et installations à usage d'activités industrielles à l'exception de celles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

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.

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 « 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 UE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Articles 4 à 12

PARAGRAPHE 1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 80% de la superficie totale de l'unité foncière*.

Dans toute la zone

La règle précédente ne s'applique pas :

- dans le cas de l'aménagement ou 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 UE 5 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Dans les secteurs UEm et UEl

Il n'est pas fixé de règles.

Dans le secteur UEc

La hauteur des constructions* mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

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

- lorsqu'au moins 75% des matériaux utilisés pour la construction sont biosourcés ou issus de filières durables ;
- ou lorsqu'au moins 50 % des places de stationnement requises sont intégrées à la construction.

Dispositions générales à toute la zone

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.

Les règles précédentes ne s'appliquent 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 UE 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* :

Dispositions particulières aux sites concernés par un amendement Dupont :

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

- 35 mètres par rapport à l'axe central de la RD 939 pour le site d'Häagen Dazs et Artoipôle 3 ;
- 50 mètres par rapport à l'axe central de l'A26 et de la RD950 pour Actiparc ;
- 40 mètres par rapport à l'axe central de l'A26 pour la zone des Meuniers concernant les constructions et 35 mètres concernant les installations.
- 30 mètres par rapport à l'axe central de la RD 63 et de la RN 25 pour Pacage 2 et 3.

En dehors de ces sites pour les voies visées ci-dessus et pour les autres voies et emprises publiques, lorsqu'elles ne sont pas soumises à l'application de la loi Barnier :

À minima 75% de la longueur de la façade* sur rue des constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant ;
- 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 UE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1) Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

Si elle n'est pas en limite séparative, la construction devra observer 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 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes*, d'une emprise au sol* de 12 m² maximum et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

3) 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.

4) 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 retrait*s 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* 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 UE 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*) avec une distance minimale de 3 mètres.



PARAGRAPHE 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 9 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

UE 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.

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- Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures visibles de l'espace ouvert au public en matériaux ondulés :

- opaques (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment,...) ou en matériaux similaires présentant le même aspect général sont interdites ;
- translucides tels tôles plastiques ou en matériaux similaires présentant le même aspect général sont autorisées à concurrence de 25% maximum de l'emprise de la couverture.

c- Clôtures

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.

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.

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

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 clôture 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).

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*

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.

En sus, dans les sous-secteurs indicé 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.

UE 9-2 : REGLES ALTERNATIVES POUR UNE MEILLEURE INSERTION PAYSAGÈRE

Dépôts, citernes et stockage

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires extérieures de stockage, de dépôt ou de service et autres installations similaire, 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

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique.

UE 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

Tous les travaux réalisés au sein d'un parc ou jardin remarquable à protéger 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 UE 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, 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, en particulier dans les prairies à protéger.

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 règlementée 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 UE 11 : TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS

UE 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*.

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.

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

Les espaces libres de toute construction, circulation, aire de service, stationnement et installations doivent être aménagés en espaces verts et constitués d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) et/ou d'espaces plantés.

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



150 m² 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.

UE 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 est majoré de 15%.

PARAGRAPHE 4 - STATIONNEMENT

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière* même.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

UE 12 -1 : NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

UE 12.1.1 - Normes pour les nouvelles constructions

UE 12.1.1.a- Pour les constructions et installations :

- nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à destination de restauration, d'hébergement hôtelier, de commerces et d'artisanat ;
- à destination d'industrie et d'entrepôts ;
- à destination de bureaux ;

Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des projets, du taux et du rythme de leur fréquentation.

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

Aucune norme de stationnement n'est exigée.

UE 12.1.1.c- Constructions à destination de bureaux situées 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 100m² de surface de plancher* créée.

UE 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.

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



UE 12 -2 : NORMES POUR LES DEUX ROUES NON MOTORISÉS (CYCLES)

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

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

- pour les bâtiments* à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,50 m² pour 100 m² de surface de plancher* ;
- pour les activités industrielles, artisanales, commerciales, de restauration et d'hébergement 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.

UE 12.3- 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 :

- 2000 m² de surface de plancher* pour les bureaux,
- 1000 m² 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.

UE 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.

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 1m².

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

UE 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.

En sus, dispositions particulières aux sites concernés par un amendement Dupont :

Les accès directs aux parcelles sont interdits depuis :

- La RD 950 et l'A 26 pour Actiparc ;
- La RD 939 pour le site d'Häagen Dazs et Artoipôle 3 ;
- La RD 49 et l'A 26 pour la zone des Meuniers ;
- La RD 63 pour la zone Pacage 2 et 3

UE 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 UE 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.



UE 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).

UE 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.



UE 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.

UE 14 -4 : COLLECTE DES DECHETS

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.

UE 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.

UE 14 -6 : TELECOMMUNICATIONS, ELECTRICITE, TELEVISION, RADIODIFFUSION

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.