

Règlement du PLU

Zone 1AUb

Service URBANISME

Contact : Véronique HEUMEL (v.heumel@ville-arques.fr)

David VIVIER (d.vivier@ville-arques.fr)

Téléphone : 03 21 12 97 19

CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone est destinée à une urbanisation future. Sa vocation est d'accueillir des activités.

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure, approuvé par arrêté préfectoral du 7 décembre 2009. Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du PPRI sont identifiés par une trame au plan de zonage.

ARTICLE 1AUb-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AUb-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré :

a) Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées* dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone sous réserve du respect de la condition ci-après :

- que la Collectivité Locale et l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire considèrent que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone.

b) Les constructions à usage principal d'habitation destinées au logement de fonction des personnes et de leur famille dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements autorisés.

c) Les dépôts à l'air libre à l'exclusion des déchets tels que pneus usés, etc ..., à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

2 - Les bâtiments et installations liés aux réseaux des services et équipements publics.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du PPRI et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUb-3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

1 - 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 obtenus par application de l'article 682 du Code Civil*. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

II - Voirie

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

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale en vue de permettre aux camions et véhicules utilitaires de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1Aub-4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

III - Eaux pluviales

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

IV - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires*.

3 - Tous les dispositifs d'épuration susceptibles d'être admis doivent être, en tout état de cause, conçus de manière à être raccordés ultérieurement au réseau public dès sa réalisation.

V - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées*, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

2 - L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE 1AUb-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE 1AUb-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions en bord de voie

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 12 mètres par rapport à l'alignement de l'emplacement réservé n° 8 (voie longeant la Meldyck)
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et de l'emplacement réservé n° 9 (chemin du Cœur Joyeux)

Toutefois, peuvent être admises sur les marges de reculement les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (dispositions conformes à la réglementation en vigueur), peut être accordée, sous réserve de l'avis favorable des services de sécurité, de la défense contre l'incendie et

de la protection civile, soit une diminution de cette distance, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il y a coïncidence entre la limite séparative et la limite de la zone 1AUb.

Lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long de ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de ces constructions, installations ou dépôts projetés et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L/2$).

Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13.

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

1 - Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

2 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE 1AUb-9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AUb-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas excéder 8,50 mètres mesurés à l'égout du toit.

Le dépassement de cette hauteur ne peut être admis qu'en ce qui concerne des installations particulières pour des raisons fonctionnelles justifiées (cheminée, dispositif de levage, château d'eau, etc...).

Les habitations autorisées ne doivent pas dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout du toit et ne comporter au maximum qu'un étage aménagé sous combles.

ARTICLE 1AUb-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES*

I - Aspect extérieur

1 - Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la proximité des zones d'habitat et l'harmonie du paysage.

2 - Il est interdit d'employer à nu, en parement extérieur, des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses,...). Les murs en parpaings non recouverts devront être peints.

3 - Lors de constructions en mitoyenneté, les constructeurs s'attacheront à rechercher une unité de profil, de matériaux et d'architecture.

4 - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

II - Clôtures

1 - Les clôtures pleines sont autorisées :

- a) si elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles voisines
- b) afin de bien isoler les points de stockage de produits dangereux, d'assurer la protection du personnel, celle des usagers des voiries et d'éviter la diffusion accidentelle des produits dans l'environnement.

2 - Leur hauteur doit être déterminée strictement en fonction de ces nécessités.

3 - Lorsqu'elles seront doublées de plantations ou de haies vives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

4 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

ARTICLE 1Aub-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service :
- b) pour le stationnement de la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois,
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus.

ARTICLE 1Aub-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS*

1 - Les marges de recul par rapport aux limites de la zone devront comporter des plantations d'arbres de haute tige d'essences locales (charmes, érables, saules,...) implantés

en bouquets, à raison d'un arbre pour 50 m² de terrain, et accompagnés de buissons (troènes, épines, ...) plantés tous les mètres.

2 - Les surfaces non bâties et non aménagées en stockage, circulation, aires de service et de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés comportant un arbre de haute tige d'essences locales* pour 100 m² de terrain.

3 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

4 - Les dépôts doivent être masqués par une haie constituée d'arbres de haute tige d'essences locales*.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1Aub-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

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

(*) Cf. annexe documentaire