

Règlement du PLU

Zone A

Service URBANISME

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

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

Téléphone : 03 21 12 97 19

CHAPITRE 18 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Cette zone naturelle doit, en raison de l'importance de l'activité agricole, rester affectée à la culture et à l'élevage.

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A-2.

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- 1 - La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- 2 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.
- 3 - La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- 4 - La construction de dépendances ou annexes sur l'unité foncière dans le respect de l'article A 9 - emprise au sol.
- 5 - La reconstruction de bâtiments sinistrés.
- 7 - Les constructions destinées à abriter des animaux.
- 8 - Les équipements publics.
- 9 - Les établissements d'élevage, sous réserve du respect de l'article A- 7.II.
- 10 - Les dépôts pour une durée fixée par l'autorisation d'ouverture, à condition qu'ils soient masqués par un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A- 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Voirie

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

ARTICLE A- 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Alimentation en eau potable

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

II - Desserte en eau

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 - Assainissement

A - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique. Toutefois, un traitement spécifique peut être mis en œuvre dans certains cas.

2 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation.

B - Eaux usées

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

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

C - Eaux résiduaires

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées*, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la

réglementation et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE A- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les marges de recul minimum à observer sont définies au tableau ci-après.

VOIES PUBLIQUES					DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE
	Par rapport à l'axe		Par rapport à l'alignement		Par rapport à la limite du domaine public ferroviaire
Nature de la voie	RN 42	RN 43 et bretelles échangeur	ex RN 42 Avenue Mendès- France	Autres voies	
Bâtiments destinés à l'habitation	75 m	25 m	8 m	5 m	25 m
Construction ayant une autre destination que l'habitation	40 m	25 m	8 m	5 m	5 m

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre le prolongement de ceux-ci, la marge de recul peut être réduite.

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

I - Implantation sur limites séparatives*

Les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives* que s'il s'agit de constructions à usage d'habitation.

Par ailleurs, si la construction est réalisée d'une limite séparative à l'autre, celle-ci doit permettre un accès direct depuis la voirie au système d'assainissement individuel

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives*, la marge d'isolement* d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les établissements nuisants, tels que porcheries, doivent être éloignés d'au moins 50 mètres des limites des zones urbaines existantes ou à créer.

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

Entre deux bâtiments non contigus* doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement* et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE A- 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

Toutefois, la surface totale de l'emprise au sol ne pourra dépasser 2 500 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

ARTICLE A- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 5,50 mètres à l'égout de la toiture. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

ARTICLE A- 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES*

I - Aspect extérieur

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

II - Clôtures

1 - Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue* et dans les marges de recul*.

Toutefois, lorsque sur la parcelle* elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation des sols ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

2 - Les clôtures pleines et les murs bahut* doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé, excepté les éléments décoratifs à claire-voie.

3 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas excéder 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 A- 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A- 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS*

Obligation de planter

1 - Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres de haute tige, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

2 - Les dépôts à l'air libre, visés en A-2 10 doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige.

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Néant.