

Règlement du PLU

Zone UB

Service URBANISME

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

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

Téléphone : 03 21 12 97 19

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Il s'agit d'une zone urbaine de densité élevée, affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément.

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 UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception :
 - de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés
 - des exhaussements nécessaires pour la protection contre les inondations.
- 3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, etc ...
- 5 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation.
- 6 - La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 7 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

3 - Les interventions sur les berges dans le cadre d'un plan de gestion de la rivière.

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 UB 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

I - Accès automobile

1 - 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.

2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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 parties de voie en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3 - Les voies privées qui assurent la desserte de plus de 10 logements ou de plus de 1 000 m² de surface de plancher hors œuvre et dont l'usage est réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UB 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 - Assainissement

A - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 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 sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

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 locale 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 en vigueur 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.

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

I - Implantation des constructions en bord de voie :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Toutefois :

- a) Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les constructions doivent obligatoirement être édifiées au moins à l'alignement de l'une des voies. L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la voie le long de laquelle la construction doit être édifiée à l'alignement.
- b) Lorsque dans une rue, la majorité des constructions existantes de valeur ou en bon état est implantée en retrait de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.
- c) Dans le cas d'opérations d'aménagement, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement peut être autorisée, après avis des autorités compétentes,

sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'ensemble urbain environnant.

II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est qu'en front à rue les constructions doivent être implantées sur limites séparatives.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul qui s'y substitue en application de l'article UB 6, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque l'unité foncière présente une façade sur la voie dont le linéaire est supérieur à 14 mètres, les constructions peuvent être édifiées, en façade de la voie, accolées à l'une seulement des deux limites séparatives latérales.

2 - Au delà de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.
- b) Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- c) S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 4 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle $H \leq L + 4$ mètres).

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 deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit $H \leq 2L + 3$ mètres.

III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les

limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE UB 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 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 ($H \leq L$).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments industriels (ateliers et entrepôts) ne doit pas excéder 50 % de la parcelle.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des marges de reculement qui s'y substituent en application de l'article UB 6.

II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les

constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Toutefois, cette hauteur peut être portée à 13 mètres dans le cas d'opérations de logements portant sur un terrain de plus de 3 000 m².

Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

III - Disposition particulière

Dans le cas d'une parcelle non bâtie avec façade sur rue située entre 2 constructions (dent creuse), l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout du toit à partir de celle de l'une des deux constructions voisines ou de la hauteur moyenne de celles-ci.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

I - Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...),
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements,
- Les bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

II - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales.

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 du sol 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 autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 1 mètre.

3 - 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.

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 UB 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.

I - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors œuvre de construction avec un minimum d'une place par logement. Toutefois, cette norme peut être réduite lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.

b) Il est exigé en outre, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements dans le cas d'opérations de 10 logements et plus.

2 - Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Toutefois :

a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m² de surface de vente.

b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux

besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

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 2 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 1,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

4 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

II - Dispositions particulières

a) Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées.

b) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés, à la condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de deux ans après le sinistre ou la démolition.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS*

I - Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes au delà de 5 places réalisées sur une unité foncière doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

3 - Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m² et qui comporte de l'habitat collectif, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10 % de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige.

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

6 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées

de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

7 - Pour les commerces de grandes surfaces de plus de 1 500 m² de surface de vente, les marges de recul longeant les aires de stockage et d'évolution des véhicules en vis-à-vis d'un quartier d'habitation ou de bureaux, doivent comporter des plantations d'isolement constituées de deux rangées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tous les deux mètres en moyenne.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 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