

# Règlement du PLU

## Zone UEa

### **Service URBANISME**

**Contact :** Véronique HEUMEL ([v.heumel@ville-arques.fr](mailto:v.heumel@ville-arques.fr))

David VIVIER ([d.vivier@ville-arques.fr](mailto:d.vivier@ville-arques.fr))

**Téléphone :** 03 21 12 97 19

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa**

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

Cette zone est destinée à regrouper les établissements et activités à caractère industriel, artisanal et commercial dont la présence n'est pas souhaitable en zone d'habitation mais qui peuvent être tolérés à proximité.

#### **ARTICLE UEa-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits, notamment :

- 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 déchets, tels que pneus usés, véhicules désaffectés, etc ...
- 5 - Les créations de nouvelles exploitations agricoles.
- 6 - Les constructions à usage d'habitation.

#### **ARTICLE UEa-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :**

1 - Les établissements à usage d'activité comportant ou non des installations soumises à la législation sur les 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 le voisinage de risques graves tels qu'en matière d'explosions, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes.

2 - L'extension des établissements à usage d'activités existants dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

3 - Les constructions à usage de bureaux et de commerces.

4 - 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.

5 - Les travaux confortatifs et les extensions de bâtiments préexistants à l'aménagement de la zone.

6 - Les équipements liés aux réseaux publics (voirie, eau, assainissement, électricité, etc ...), ainsi que ceux de même nature qui pourraient être installés à titre privé par les industriels dans le cadre de la gestion de leur fluide.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UEa-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 obtenus 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 - 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 - Si un terrain peut être desservi par des voies d'importances différentes, toute construction ou extension n'est autorisée sur ce terrain que s'il est desservi exclusivement par la voie d'importance la plus faible.

#### 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 UEa-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 un réseau collectif sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer. Réseau collectif ou dispositifs techniques auront reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

#### III - Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales est subordonnée préalablement à la régulation du débit et à une épuration conformément aux avis des services techniques concernés et selon des dispositifs appropriés et la réglementation en vigueur.

Par ailleurs :

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 l'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 UEa-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE UEa-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### I – Implantation des constructions en bord de voie

a) Les constructions doivent être implantées avec un recul de :

- 20 mètres de l'alignement de la liaison Arques/Renesecure RN 42.
- 25 mètres de l'alignement des bretelles de raccordement d'un échangeur, ou limite de l'emplacement réservé.
- 50 mètres de l'axe de la voirie circulaire du rond-point (carrefour N42/N43).
- 8 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle.
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

b) Pour les constructions ou parties de constructions comportant des pièces habitables ou qui leur son assimilables de par leur mode d'occupation, la distance minimum

d'implantation est portée à 35 mètres de l'alignement de la liaison Arques/Renescur RN42.

*Toutefois, peuvent être admises sur les marges de reculement des autres voies les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardien, 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.*

Pour les constructions existant avant l'aménagement de la zone, les extensions sont autorisées dans le prolongement des bâtiments, sans diminuer la marge de recul minimum existante par rapport aux voies publiques, sous réserve des conditions prévues au b) ci-dessus.

#### II – Implantation par rapport aux autres emprises publiques – Voie ferrée

Les bâtiments comportant des pièces principales d'habitation doivent être édifiés à une distance minimum de 10 mètres mesurée à partir du rail extérieur.

#### **ARTICLE UEa-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 séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

a) Toutefois, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et les nuisances qui pourraient être occasionnées au voisin, et sous réserve de l'avis des services intéressés (incendie, ...), peut être accordée, soit une diminution de cette distance, sans que celle-ci soit inférieure à 3 mètres, soit l'autorisation de construire en limite séparative. Cette disposition ne s'applique qu'aux limites séparatives entre deux parcelles privatives et non aux limites du domaine public et aux limites de la zone.

b) 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 UEa-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 minimum de 4 mètres pour permettre l'entretien des marges d'isolement\* et des bâtiments, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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 (bureau) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

## **ARTICLE UEa-9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UEa-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des bâtiments est limitée à 13 mètres.

Toutefois :

De façon exceptionnelle, la hauteur de 13 mètres peut être dépassée pour des raisons fonctionnelles, sur maximum 25 % de la surface d'emprise.

Pour le calcul de la hauteur, n'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées et autres superstructures indispensables.

## **ARTICLE UEa-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES\***

### I – Aspect extérieur

1 – En bordure de voie, les nouvelles constructions adopteront une harmonie de formes et de volumes.

Les couleurs sobres et neutres seront dominantes sur le blanc qui doit être d'usage limité. Pour motif d'intégration à l'environnement, le blanc est proscrit pour les couvertures.

2 - Il est interdit d'employer 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.

### II - Clôtures

Le traitement des clôtures sera homogène. Celles-ci seront discrètes.

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.

## **ARTICLE UEa-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, ainsi que des 2 roues.

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.

### **ARTICLE UEa-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS\***

1 - Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement, doivent être traitées en espaces verts plantés d'essences locales, soit un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain sur au moins 15% de la surface parcellaire totale.

2 - Lorsque la zone UEa est contiguë à une zone d'habitat ou à une zone de protection de site, les marges de recul, tant en front à rue qu'en limite séparative, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige tous les 5 mètres en moyenne.

3 - Il est préconisé un traitement paysager homogène des abords de la RN 42 pour favoriser l'intégration visuelle des bâtiments (clôtures, aires de stationnement, voirie, bassin de rétention, ...).

4 - Des aménagements paysagers contribueront à masquer les aires de stationnement (plantations, haies vives, bosquets). Les écrans végétaux continus sont proscrits.

5 - Dans la marge de recul imposée le long de la RN 42, voie de niveau 1, l'aménagement du stationnement nécessitera l'emploi de matériaux préservant l'aspect d'espace vert (type béton-gazon).

6 - Les plantations seront constituées d'essences locales.

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

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UEa-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\***

Néant.

---

(\*) Cf. annexe documentaire