

Zone US

Zone urbaine à vocation d'activité liée au golf

En sus des dispositions et informations des Titres 1 et 2 sont applicables les articles suivants :

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à destination industrielle et artisanale,
- le stationnement isolé de caravanes hors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- les nouveaux sièges d'exploitation agricole et les bâtiments d'élevage,
- la création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- les éoliennes.

Dans le secteur connu et identifié de risque d'inondation par remontée de nappe et/ou ruissellement, les sous-sols et les caves sont interdits. Par mesure préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative au risque de remontée de nappe qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination de commerce, d'hébergement hôtelier, de bureaux à condition qu'elles soient liées aux installations du golf,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à des constructions autorisées dans la zone,
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée,
- les 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 surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés,
- les exhaussements et affouillements des sols à condition :
 - 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.

ARTICLE US 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'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.

Voirie

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.

Les voies nouvelles en impasse ne seront autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie

ne sera possible. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

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

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les conditions générales de raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eau potable sont notamment définies dans les règlements de la Communauté Urbaine d'Arras joints aux annexes du règlement.

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit pouvoir être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Définition : Les règles ci-après s'appliquent par rapport aux limites de voie publique ou privée et emprise publique existante ou à créer.

Dispositions générales

La façade principale doit être implantée :

- soit avec un recul de 7 mètres minimum,
- soit avec le même recul que la construction existante autorisée à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique,
- soit avec le même recul que l'une des deux constructions existantes et autorisées à la date d'approbation du PLU, mitoyennes ou situées sur la même unité foncière.
- soit avec un recul minimum de 0,5 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- soit avec un recul de 1 mètre minimum pour les constructions annexes et installations de moins de 20 m² d'emprise au sol et de moins de 2,5 mètres de hauteur.

Dispositions spécifiques

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 5m par rapport aux berges de la Scarpe.

Les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que les oriels et les balcons, ou autres éléments en surplomb sur l'unité foncière du projet et en dehors du domaine public ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

En cas de travaux permettant d'isoler par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

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

Dispositions générales

Tout ou partie des constructions doit être implantée :

- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur maximale de la construction avec un minimum de 7 mètres.
- soit observer le même recul que la construction existante autorisée à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique,
- soit observer un recul de 1 mètre minimum pour les constructions annexes et installations de moins de 20 m² d'emprise au sol et de moins de 2,5 mètres de hauteur.
- soit observer un recul minimum de 0,5 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques

Les éléments architecturaux et/ou de modénatures tels que les oriels et les balcons, ou autres éléments en surplomb sur l'unité foncière du projet et en dehors du domaine public ne sont pas pris en compte pour le calcul des reculs du présent article.

En cas de travaux permettant d'isoler par l'extérieur la façade d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, 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.

ARTICLE US 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.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée en tout point le plus haut à partir du sol naturel. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

Dans le secteur connu de risque d'inondation par remontée de nappe et/ou ruissellement, le seuil du rez-de-chaussée des constructions autorisées dans le secteur de risque d'inondation par remontée de nappe ou ruissellement doit se situer au moins à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.

La hauteur maximale des constructions en dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut dépasser :

- soit 9 mètres maximum,
- soit observer la même hauteur que la construction existante et autorisée à la date d'approbation du PLU ou reconstruite à l'identique.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Définition : La hauteur maximale d'une construction ou d'une installation est mesurée en tout point le plus haut à partir du sol naturel. Les ouvrages techniques, les cheminées et autres superstructures ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur.

Sont 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), ...
- l'utilisation de matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris,... réalisés avec des moyens de fortune.

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

A l'exception des clôtures situées en limite de zones naturelles, les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m pourront être composées de murets d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non d'un système à claire-voie (grillage, grille,...)

Sur les limites séparatives qui constituent une limite avec la zone naturelle, les clôtures doivent être doublées d'une haie végétale.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Lors de toute construction, 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces végétalisés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbuste pour 4 places de parking.

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure

ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article non réglementé