

# Règlement du PLU

## Zone 1AU

### **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 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

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

Il s'agit d'une zone partiellement ou non équipée destinée à l'urbanisation future, qui favorisera la mixité sociale et urbaine grâce à une offre d'habitat diversifiée et de qualité.

#### **ARTICLE 1AU-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 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES**

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future :

a) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions cumulatives ci-après :

- que le projet ne contrariera pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
- que le projet intéresse un programme minimum de 5 logements.

b) Les constructions à usage de commerces, d'activités non classées ou de bureaux dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie et à la commodité des habitants des opérations d'aménagement autorisées et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante.

c) 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 :

- 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...
- 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 - Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions existantes.

3 - Les reconstructions de bâtiments sinistrés.

4 - Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU-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 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.

### ARTICLE 1AU-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 - 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.

#### III - 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\*.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

### III - 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 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement\* ou avec une marge de recul\*.

### **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### I - Implantation sur limites séparatives

1°) Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives.

2°) Au-delà de 30 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que dans le cas d'une adaptation mineure<sup>(1)</sup> et à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  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.

---

<sup>(1)</sup> Article 4 du titre I du présent règlement

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment à usage agricole, cette distance sera portée à 5 mètres, sauf en ce qui concerne la limite séparative commune avec les terrains où sont implantés les bâtiments existants (en extension desquels ce bâtiment est édifié) sur laquelle aucune marge d'isolement n'est exigée.

### III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération d'aménagement et les parcelles riveraines.

## **ARTICLE 1AU-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, 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 ( $H \leq L$ ).

## **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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 ( $H \leq L$ ).

### II - Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 5,50 mètres mesurés à l'égout de la toiture. Les constructions peuvent comporter au maximum un étage aménagé sous combles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 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 1AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES\***

### I - Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'intégrer au milieu environnant naturel dans le respect de l'architecture traditionnelle.

#### 1 - Rythme - Rapport plein-vidé - Matériaux

Les verticales doivent dominer le rythme.

Les saillies, auvents, appuis de fenêtres ne doivent pas imprimer à la constructions un rythme horizontal.

*A cet effet, il est recommandé que les ouvertures soient plus hautes que larges.*

Sont interdits :

- Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peintures imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.
- Tout matériau à nu fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées, bacs métalliques, agglomérés et matériaux analogues.

#### 2 - Couleurs

Les soubassements seront de couleur sombre.

*Il est recommandé que la couleur des façades soit choisie dans la nuance blanc cassé d'ocre.*

#### 3 - Toitures

La pente des versants sera de 45° minimum.

Les versants seront constitués de tuiles ou tout autre matériau de couleur rouge teinté d'orangé, exception faite pour l'ardoise, les tuiles plates ton ardoise et la tuile vernissée sombre.

Tout débord\* par rapport au nu du pignon\* est interdit.

Les ouvertures seront composées soit de lucarnes\*, soit de tabatières\* ou toute surface vitrée dans le plan de la toiture.

Les toitures mansardées sont autorisées.

Sont interdits :

- Les chiens assis\*.
- Les toitures avec croupes\*.

Les constructions à toiture terrasse sont tolérées dans la mesure où elles ne sont pas une imitation de l'architecture méditerranéenne. Elles ne comporteront qu'un rez-de-chaussée sans étage.

Conduits de cheminées :

Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.

Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

#### 4 - Clôtures

Elles pourront être constituées de haies végétales, de grilles ou grillages doublés de haies végétales ou de dispositifs à claire-voie\* en bois comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

Les clôtures pleines devront être en brique ou en bois et ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs bahuts\* peuvent être réalisés avec d'autres matériaux à condition d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, ceux-ci n'étant pas destinés à être employés à nu (briques creuses, parpaings,...). Les éléments de ciment moulé sont interdits, excepté les éléments décoratifs à claire-voie.

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

## II - Annexes des bâtiments

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériau.

### **ARTICLE 1AU- 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.

#### 1 - Constructions à usage d'habitation

- a) Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre de construction avec un minimum d'une place par logement (SHO Nette).
- b) Il est exigé en outre une place de stationnement par tranche de 3 logements.

#### 2 - Constructions à usage de commerces

Il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vente, stockage, administration) (SHO Nette).

Toutefois :

- a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- b) Cette norme pourra être augmentée selon avis des autorités compétentes en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

### 3 - Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

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

## **ARTICLE 1AU-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS\***

### 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 d'essences locales\* pour 50 m<sup>2</sup> 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 d'essence locale\* pour 75 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement et d'évolution.

3 – Pour toute opération de logements supérieure à un hectare, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir :

- 10 % de l'unité foncière si l'opération se compose de plus de 75% de logements collectifs
- 5 % de l'unité foncière dans tous les autres cas.

En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie minimum de 50 m<sup>2</sup>. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation doit être conforme à sa vocation.

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

### **ARTICLE 1AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\* (C.O.S.)**

1 - Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50.

2 – Ce COS est porté à 0,70 pour les constructions qui comportent des locaux à usage de commerce dont la superficie représente au moins 20 % de la surface hors œuvre à construire. (SHO Nette)

3 - Dans le cas d'opérations d'aménagement, le COS détermine la surface globale de plancher développée hors œuvre susceptible d'être construite sur l'ensemble de l'unité foncière considérée.

4 - Pour les bâtiments à usage d'activités autorisées à l'article 1AU-2, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.