

Règlement du PLU

Zone 1AU1

Service URBANISME

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

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

Téléphone : 03 21 12 97 19

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU1

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

La zone 1AU1 est destinée à conjuguer l'habitat avec les autres fonctions urbaines. Elle comprend un secteur 1AU1a à usage principal d'habitat.

ARTICLE 1AU1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AU1-2, y compris le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE 1AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont principalement autorisés

- 1 - les constructions à usage d'habitation
- 2 - les constructions à usage de bureaux
- 3 - les constructions à usage de commerces
- 4 - les constructions à usage hôtelier
- 5 - les constructions et installations à usage de loisirs et de services publics ou privés
- 6 - les établissements à usage d'activités ne comportant pas d'installations classées
- 7 - les équipements collectifs publics ou privés
- 8 - les bâtiments et installations induits par ces différentes affectations tels les locaux collectifs résidentiels, les postes de transformation électrique ou de détente gaz, les parkings-silos, ...

En secteur 1AU1a, ne sont autorisés que :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements collectifs publics ou privés,
- les services et activités qui en sont le complément à condition qu'ils répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives, ...
- les bâtiments et installations induits par ces différentes affectations tels les locaux collectifs résidentiels, poste de transformation électrique, etc ...

II - Sont autorisés sous certaines conditions

1 - Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, et leurs extensions, sous réserve :

- Que, compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité (incendie - explosion...) et n'engendrent pas des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux...) de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.

2 - Les affouillements et exhaussements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés sous conditions.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1-3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès automobile :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou 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 deux garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès 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 doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 - 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.

3 - Un traitement ou (et) un aménagement spécifique peut être exigé afin de respecter le débit autorisé de 3 litres/seconde/hectare par unité foncière ou par un îlot (ensemble d'unités foncières), suivant les principes précisés au titre IV du règlement.

III - Eaux usées

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).

IV - 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 1AU1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut-être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1AU1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions en bord de voie :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de :

- 6 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Léon Blum
- à l'alignement ou avec une marge de recul pour les autres voies

En secteur 1AU1a, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul.

Lorsque dans la rue, la majorité des constructions existantes est implantée en retrait de l'alignement, les constructions nouvelles, peuvent être contraintes à s'implanter dans le prolongement des constructions existantes.

ARTICLE 1AU1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales :

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou avec marges d'isolement.

I - Implantation sur limites séparatives :

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, ou de la limite de recul qui s'y substitue en cas de recul imposé en application de l'article 6, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

2 - Au-delà de 30 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 constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limite séparative et sous réserve que, pour toute partie de bâtiment en retrait de la limite séparative, la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point haut de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

II - Implantation avec marge d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, ou qui ne pourrait l'être en application du paragraphe I-1 ci-dessus, 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 de plus de 4 mètres la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L + 4$ mètres) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baie ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon, parallèle ou sensiblement parallèle à la limite séparative, d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure ou égale à 40°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit $H \leq L + 4 + 3m$ en respectant les distances minimales de 3 et 2 mètres définies au paragraphe précédent.

Dispositions particulières

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 1AU1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Entre deux bâtiments non contigus ou entre deux façades en vis-à-vis et sensiblement parallèles doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien 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 et 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.

La marge d'isolement minimum exigée entre deux bâtiments sera de 2 m .

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, garde corps à claire-voie, acrotères, etc....

ARTICLE 1AU1-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments résulte de l'application des articles 3 à 13.

ARTICLE 1AU1-10 - 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 une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 1,5 L$).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs formant pignon, 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 obligatoires qui s'y substituent en application de l'article 6.

II - Hauteur absolue :

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au faîtage ou couronnement d'acrotère. Les souches de cheminées, machineries d'ascenseurs, etc... pourront s'élever au-dessus des toitures. Elles seront, dans toute la mesure du possible, regroupées et intégrées à l'architecture par un carénage approprié.

Toutefois, en zone 1AU1a, la hauteur absolue est portée à 18 mètres le long de l'avenue de la Libération sur une profondeur de 45 mètres par rapport à l'alignement.

III - Dispositions particulières aux établissements industriels et artisanaux :

Dans le cas d'établissements à usage d'activités industrielles et artisanales (ateliers, entrepôts...), la hauteur est limitée à 13 mètres. Toutefois, un dépassement peut être admis pour des installations particulières justifiées :

- pour des raisons fonctionnelles et à condition que leur emprise soit limitée (cheminée, dispositif de levage).
- pour des raisons architecturales

ARTICLE 1AU1-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

I - Aspect extérieur

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier contribue à la qualité du cadre de vie.

Sont interdits :

- 1.1 - l'emploi à nu, en parement extérieur des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...)
- 1.2 - les bâtiments sommaires tels que les clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- 1.3 - les bâtiments présentant une longueur droite supérieure à 60 m sans interruption du bâti ou sans décrochement significatif (recommandé 2,5 mètres) en élévation ou en plan .
- 1.4 - les lucarnes utilisées sur des toitures à versants réunissant plusieurs fenêtres (appelées aussi "belles-voisines").
- 1.5 - les débords de toitures pour les maisons d'habitation (habitat individuel).
- 1.6 - les toitures à croupes
- 1.7 - les stores d'occultation qui ne sont pas intégrés à l'ouverture (porte, fenêtre,...)

Toutefois, les dispositions 1.4 à 1.7 sont des recommandations pour les constructions autres que celles affectées à l'habitation (elles ne s'appliquent pas non plus au logement de fonction accompagnant une activité).

Il est demandé :

- De masquer les zones de dépôts, zones de manutention, aires de stockage, en les ceinturant par des parois pleines ou murs aveugles apparentés d'un bâtiment. Il doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades,

- D'intégrer ou d'accoler aux bâtiments les locaux techniques (poste de transformation électrique ou de détente gaz....) ; à défaut de les incorporer à une clôture pour les masquer du regard tout en les maintenant accessibles lorsque c'est nécessaire. Il en est de même pour les coffrets techniques.

- Pour les immeubles collectifs d'habitation et les bâtiments à usage de bureau, de commerce, pour les ateliers, stations services, et garages, de prendre en compte les matériaux, la modénature, les couleurs, dans une préoccupation d'harmonie avec l'environnement immédiat ; notamment, il conviendra d'écarter le blanc et d'adopter des teintes moyennes à foncées. Les couleurs vives seront réservées pour les petites surfaces telles les menuiseries. Il est rappelé que les matériaux traditionnels sont la brique et la tuile : format petit moule -22 tuiles/m²-, de terre cuite rouge ; que les rythmes verticaux caractérisent les portes et les fenêtres et que les toitures traditionnelles sont à 2 versants de 45° sans débords sur les pignons.

- Ainsi, les façades comporteront des parties en brique sur des surfaces significatives : traitement d'entrée, d'angle de bâtiment, soubassement,...etc.

- Ainsi, les couvertures, si elles ne sont pas en tuile rouge ou noire, en ardoise "naturelle" ou d'aspect similaire, seront de teinte foncée.

- Pour la maison d'habitation "individuelle" ou "groupée" (maison de ville), environ 25 % de la surface des façades seront réalisés en brique. L'enduit, lorsqu'il est utilisé sera dans une finition de type lisse (taloché, écrasé, ribbé,...), excluant l'enduit projeté "grossier". La couverture sera en principe à deux versants : un jeu de toitures peut être accepté s'il est l'expression d'une architecture contemporaine . La pente sera égale ou supérieure à 40°. La couverture sera réalisée en tuile ou en ardoise.

- tuile rouge ou noire (ton ardoise) en terre cuite de format 22 tuiles par m² ou d'aspect similaire (tuile "double onde" en béton ou en terre cuite).

- ardoise "naturelle" ou d'aspect similaire (ton ardoise).

Un plan renseigné des colorations des façades est demandé. Il mentionnera la nature du matériau support de la couleur.

Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

II – Clôtures

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

1 - Il est interdit :

- l'emploi à nu, en parement extérieur des 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,
- de dépasser une hauteur maximum de 2 mètres,

Toutefois :

- sous réserve qu'elles soient constituées d'éléments préfabriqués et qu'elles restent en harmonie avec l'environnement immédiat, les clôtures en éléments de ciment moulé sont tolérées,
- un dépassement de la hauteur peut être admis, notamment pour le mur plein, suivant deux considérations : l'une motivée par l'architecture qui projette un prolongement du bâtiment, l'autre par la nécessité de protection de vues nuisantes.

2 - Peuvent être autorisées sous réserve de prescriptions particulières :

Les clôtures situées à l'angle de deux rues, notamment lorsqu'elles sont pleines ; ainsi, l'importance de la circulation attendue, les caractéristiques propres à certaines voiries, peuvent motiver d'abaisser la hauteur à 0,80 mètre sur une longueur maximum de 10 m, définie à partir de l'intersection des deux alignements.

ARTICLE 1AU1-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, les aires d'évolution et de services correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisés en dehors des voies publiques. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement, ces places de parking pourront être réalisées par l'aménageur dans le cadre du programme des équipements publics.

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 70 m² de surface de plancher hors œuvre nette 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, dans le cas d'opérations de plus de 20 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

c) Pour les constructions de maisons individuelles édifiées sur parcelles libres de constructeurs, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

2 – Constructions à usage de commerces

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75% de la surface de vente.

3 – Constructions à usage de bureaux

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée au bureau.

4 – Etablissements d'activités à caractère industriel et artisanal

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée aux activités à caractère industriel et artisanal.

Toutefois, pour les paragraphes 2, 3 et 4 ci-dessus, sur présentation d'un plan couvrant la totalité des surfaces de stationnement y compris les aires d'évolution, le pétitionnaire pourra être autorisé à adapter le nombre de places aux besoins réels avec une réalisation minimum de 30% des parkings demandés ; le solde des surfaces sera mis en réserve pour le stationnement et aménagé en espace vert.

Les surfaces initialement prévues en parking et qui n'ont pas été aménagées comme l'autorise le précédent paragraphe, pourront être utilisées pour une extension sans changement de destination de l'activité, et dans ce cas seulement. Les besoins nouveaux en stationnement seront adaptés par un calcul établi au prorata de la surface hors œuvre nette des bâtiments existants et de leur extension.

5 - Autres usages

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les besoins seront confirmés par les autorités compétentes (santé, équipements sportifs et scolaires,...).

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 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 dans un délai de deux ans.

ARTICLE 1AU1-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Dispositions générales :

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 minimum 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 (voirie et places de parking) découvertes, au delà de 5 places, réalisées sur une même unité foncière, doivent être plantées à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain affecté au stationnement.

3 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité conformément au plan des plantations qui accompagnera la demande d'autorisation "d'occuper et/ou d'utiliser" le sol. Les espèces plantées appartiendront pour l'essentiel à la végétation locale et le plan des plantations justifiera de ce choix en se référant à la liste de l'annexe documentaire du règlement.

Dispositions spécifiques :

1 - Logements

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 plantés, ainsi qu'il est dit au 1-1^{er} § ci-dessus, 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 surface totale du terrain, des jeux d'enfants y seront aménagés.

2 - Bureaux, commerces, activités

Pour toute opération de construction de plus de 1 500 m² de surface hors œuvre brute de bâtiments, les marges de recul longeant des aires de stockage et d'évolution des véhicules en vis à vis d'habitations, doivent comporter des plantations d'isolement constituées d'au moins deux rangées d'arbres avec pour chaque rangée un espacement moyen de 4 mètres ; un accompagnement d'arbustes pourra être exigé.

Toutefois, lorsque les plantations sont réalisées à proximité immédiate de logements, celles-ci pourront n'être constituées que d'arbustes.

3 - Toutefois

Les surfaces des trottoirs, chemins et espaces aménagés pour le déplacement des piétons et cycles sans moteur seront incluses dans les aires minimum exigées en (1) et (2) ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1-14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL *

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.