

# Règlement du PLU

## Zone UB1

### 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 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB1**

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

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

#### **ARTICLE UB1-1 - 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.
- 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.

#### **ARTICLE UB1-2 - 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.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB1-3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

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.

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

4 – Les cheminements piétonniers existants doivent être maintenus.

### ARTICLE UB1-4 - 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

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.

##### B - Eaux usées

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).

## 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 UB1-5 - 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 UB1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Implantation des constructions en bord de voie :

1 - Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou avec une marge de recul.

Toutefois :

a) 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.

b) 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.

2 – Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres de l'alignement de l'avenue L. Blum.

### **ARTICLE UB1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 1 - Dispositions générales

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation de constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

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

## 2 – Dispositions particulières

Dans le cas d'un mur aveugle, la distance peut être de 1,5 m minimum (sans contrainte de la règle  $H \leq 3L$ ).

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

### **ARTICLE UB1-8 - 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. 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.

### **ARTICLE UB1-9 - EMPRISE AU SOL**

Les rez-de-chaussée d'immeubles du secteur UB1a devront être, pour un minimum de 50% de leur surface, affectés à des fonctions autres que le logement (commerces, bureaux, équipements, LCR et annexes).

### **ARTICLE UB1-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 17 mètres.

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 UB1-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

#### I - Aspect extérieur

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'environnement immédiat, le paysage urbain et la proximité de bâtiments d'habitation, dans le choix des matériaux, de la modénature, du volume, des couleurs.

Les bâtiments ne devront pas dépasser une longueur droite d'environ 60 mètres. Interruption du bâti, décrochement franc (recommandé 2,5 m), pourront marquer le respect de cette règle. Les gabarits en retrait établis pour respecter les règles de prospect devront être au maximum utilisés pour fournir des terrasses privatives en prolongement des logements.

Les locaux techniques (poste de transformation EDF ou de détente GDF) devront être intégrés dans des bâtiments ou contigus à ceux-ci, et non isolés.

## 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, le caractère des constructions ou un concept d'aménagement lié à l'architecture intégrant des fonctions urbaines particulières 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 UB1-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNE-MENT**

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.

### 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 m<sup>2</sup> 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 plancher hors œuvre nette affectée au commerce.

Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de 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 individuel 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, sur présentation d'un plan couvrant la totalité des surfaces de parking et 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,...).

## 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 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 UB1-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

### I - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de terrain.

3 – La demande de permis de construire devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet, avec énumération des essences.

4 – Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

## II - Dispositions spécifiques :

### 1 – Logements

Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et qui comporte de l'habitat collectif, les espaces verts plantés, ainsi qu'il est dit au I-1<sup>er</sup>§ 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 - Commerces, activités

Pour toute opération de construction de plus de 1 500 m<sup>2</sup> 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.

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

### ARTICLE UB1-14 - 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