

Règlement du PLU

Zone ULa

Service URBANISME

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

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

Téléphone : 03 21 12 97 19

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ULa

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

Cette zone est destinée à l'habitat de loisir.

ARTICLE ULa-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols (y compris le stationnement isolé de caravanes).

ARTICLE ULa-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

- 1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 2 - Les terrains destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de chalets.
- 3 - Les constructions d'habitations à usage de résidences principales liées au gardiennage des opérations visées aux alinéas 1 et 2 ci-dessus.
- 4 - Les garages collectifs de caravanes, ainsi que les aires d'exposition-vente de caravanes.
- 5 - L'affouillement des sols lié aux opérations des deux premiers alinéas.
- 6 - Les équipements publics.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ULa-3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

1 - Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou une voie 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, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Dans le cas de division en lots de parcelles limitrophes d'une voie automobile pour l'implantation de chalets, il sera exigé une limitation du nombre d'accès sur cette voie.

ARTICLE ULa-4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation 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.

ARTICLE ULa-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie, soit l'organisation spatiale de l'opération à réaliser, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, les autorisations administratives peuvent être refusées ou subordonnées à un remembrement préalable.

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

Implantation par rapport aux voies publiques

Toutes les constructions et installations doivent être implantées avec une marge de recul* minimum de 5 mètres afin de permettre la réalisation des plantations exigées à l'article 13.

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

Opérations visées à l'article ULa-2 (1, 2, 3 et 4)

Cas des limites séparatives entre l'opération et les parcelles riveraines :

Les constructions et installations, y compris les bâtiments annexes, doivent être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives afin de permettre la réalisation des plantations exigées à l'article 13.

Les caravanes et les mobile homes doivent s'implanter à 2 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE ULa-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

I - Opérations visées à l'article ULa-2 (1)

La marge d'isolement entre deux installations doit être au minimum de 2 mètres.

II - Opérations visées à l'article ULa-2 (1, 2)

Les constructions annexes, tels que les abris de jardin, pourront être implantées en limite séparative si elles sont adossées à une construction du même type.

III - Opérations visées à l'article ULa-2 (2)

Les bâtiments annexes doivent être réalisés sous forme d'adjonctions à la construction principale. Le cas échéant, ils peuvent être implantés à proximité immédiate de la construction principale.

IV - Opérations visées à l'article ULa-2 (3, 4)

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.

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 ULa-9 - EMPRISE AU SOL

I - Habitations légères de loisirs

Dans l'opération visée à l'article ULa-2 (2), l'emprise au sol maximum (bâtiments d'hébergement, bâtiments annexes) est fixé à 70 m² par lot ou emplacement.

II - Installations communes des opérations visées à l'article ULa-2 (1, 2) et autres opérations visées à l'article ULa-2.

Néant.

ARTICLE ULa-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue comptée du sol naturel au faitage, avec une tolérance de 30 centimètres pour l'adaptation au terrain, ne peut excéder :

- 6 mètres pour les habitations légères de loisirs
- 7 mètres pour les constructions ou équipements communs (sanitaires, salle, accueil, etc...).

Par ailleurs, pour l'opération visée à l'article ULa-2 (3), la hauteur absolue ne peut excéder 8 mètres comptés du sol naturel au faîtage avec une tolérance de 50 centimètres pour l'adaptation au terrain. La construction ne peut comporter au maximum qu'un étage aménagé sous combles.

ARTICLE ULa-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES*

I - Le bâtiment principal

Les prescriptions concernent l'habitat de loisirs, les installations communes et constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des opérations visées à l'article ULa-2 (1, 2)

1 - Matériaux

Sont interdits :

- 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, plaques de ciment ...).
- Les imitations de matériaux.

2 - Couleurs

La brique doit être rouge.

La tuile doit être rouge tirant sur l'orangé. Tout autre matériau de couverture doit être sombre.

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

3 - Ouvertures dans la toiture

Les belles voisines* sont interdites.

II - Les bâtiments annexes

1 - Les bâtiments annexes devront être traités soit avec les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois et avec un matériau de couverture sombre.

2 - Dans les terrains aménagés visés aux articles ULa-2 (1, 2) ne sont autorisés, comme constructions annexes et extensions des installations, que les abris de jardin et les auvents rigides.

3 - Toitures : les toits au-dessus des caravanes et des mobile homes sont interdits.

III - Les clôtures

Les opérations visées à l'article ULa-2 (1, 2) doivent être ceinturées d'une clôture dont la hauteur minimum est de 1,70 m, doublée d'une haie végétale.

Toutefois, lorsque le terrain aménagé est longé par un plan d'eau, celui-ci peut se substituer à une clôture.

Les autres opérations visées à l'article ULa-2 peuvent ne pas comporter de clôtures, les écrans de verdure prévus à l'article 13 pourront en tenir lieu. Le cas échéant, ces écrans pourront être doublés de grillage ou de dispositifs à claire-voie* en bois.

Les clôtures délimitant les emplacements ou les lots à l'intérieur des opérations visées à l'article ULa-2 (2) - à l'exception des opérations avec cessions d'emplacements - seront uniquement constituées de dispositifs en bois, de haies végétales ou de grillage doublé de haies végétales. La hauteur de ces clôtures ne devra pas excéder 1,70 mètre.

Pour les opérations visées à l'article ULa-2 (1), lorsque le règlement intérieur le prévoit, les mêmes dispositions s'appliquent avec toutefois une limitation de la hauteur à 0,80 mètre.

Le stockage des ordures ménagères et autres déchets doit se tenir dans un lieu isolé, à l'écart des constructions et des aires de jeux, et masqué par une clôture en bois de 1,70 m de hauteur, doublée par des plantations.

ARTICLE ULa-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Opérations visées à l'article ULa-2 (2)

Dans le cas d'opérations comprenant plus de 20 lots, il est exigé une place de stationnement par lot. Ces emplacements seront réalisés en dehors des lots et regroupés en une ou plusieurs aires de stationnement.

ARTICLE ULa-13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Opérations visées à l'article ULa-2 (1, 2, 4)

1 - Obligation de mentionner les plantations existantes

Dans les opérations visées à l'article ULa-2 (1, 2, 4), toute demande d'autorisation devra comprendre un plan des plantations existantes et à réaliser liées au projet avec énumération des essences.

2 - Obligation de réaliser des espaces libres communs

Dans les opérations visées à l'article ULa-2 (1), 10 % minimum de la surface du terrain devront être affectés à des espaces libres (aire de jeux,...) en plus de la voirie interne et des aires de stationnement.

Dans les opérations visées à l'article ULa-2 (2), cette norme est portée à 20 % .

3 - Obligation de planter

Des plantations d'espèces arborescentes et arbustives locales sont exigées le long de toutes les limites séparatives, en vue de constituer un écran de verdure. Pour ce faire, les plantations devront être distantes de 2 à 4 mètres selon les espèces.

Les espaces libres (communs, voirie, délaissés,...) doivent être plantés à raison d'un arbre ou arbuste d'essence locale par 200 m² calculés sur l'ensemble de la superficie du terrain de l'opération. Ces plantations constituent un des éléments fondamentaux de

l'aménagement paysager de ces opérations et leur agencement devra être adapté au terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre ou arbuste d'essence locale par place réalisée. L'agencement de ces plantations devra être adapté à la situation (regroupement, alignement, dispersion).

Les lieux où sont entreposées les ordures ménagères avant ramassage doivent être entourés d'un écran de verdure constitué d'arbustes d'essences locales.

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ULa-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Pour l'opération visée à l'article ULa-2 (2), la capacité d'hébergement est plafonnée à 60 m² de surface hors œuvre nette.

(*) Cf. annexe documentaire