

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AU

### UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du Code de l'urbanisme).

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **1AU1** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, dite secteur du « Pré Saint-Etienne », prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ✓ **1AU2** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, dite secteur de « l'ancienne gare », prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- ✓ **1AU3** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, dite secteur des « Hauts d'Archelles », prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ✓ **1AU4** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, dite secteur de « Sainte-Vilgeforte », prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones à urbaniser sont couvertes par la **ZPPAUP** en vigueur depuis 2002. Les constructions doivent respecter les dispositions du règlement de la ZPPAUP en plus du présent règlement (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée). Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1AU1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1.1. Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, et non fixées à l'article 2.

#### Article 1AU2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :

2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

2.2. Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés à moins de 100m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 54B ou à moins de 30m du bord extérieur de la chaussée de la route départementale 154, classées voies bruyantes, ont l'obligation de se doter d'un isolement acoustique adapté.

Peuvent être autorisés :

2.3. Dans le secteur 1AU1 du « Pré Saint-Etienne », les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.



En application de l'article L151-15, au moins 30% des logements créés devront être des logements de type locatif.

- 2.4. Dans le secteur 1AU2 de « l'ancienne gare », les constructions à usage mixte d'habitat et / ou d'activités économiques (commerce, artisanat, entrepôt, d'hébergement hôtelier ou de bureau, n'entraînant pas pour le voisinage de graves risques de nuisances liés au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, aux risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.  
En application de l'article L151-15, au moins 30% des logements créés devront être des logements de type locatif.
- 2.5. Dans le secteur 1AU3 des « Hauts d'Archelles », les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- 2.6. Dans le secteur 1AU4 de « Sainte-Vilgeforte », les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal, d'entrepôt ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- 2.7. L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives
- 2.8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

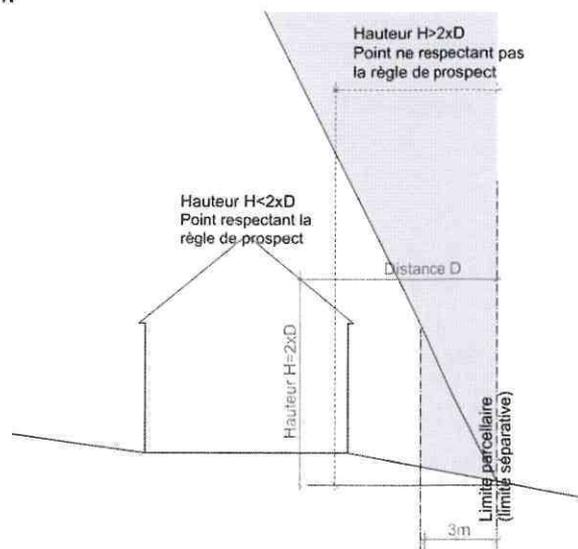
### **Article 1AU3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1. Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, les constructions doivent :
  - ✓ Soit être implantées sur l'alignement\* ;
  - ✓ Soit respecter l'alignement de fait\* s'il existe ;
  - ✓ Soit observer un recul d'au moins 5m de l'alignement.
- 3.2. Dans les secteurs 1AU3 et 1AU4, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m de l'alignement.
- 3.3. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 3.4. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 3.5. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.



## Article 1AU4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent être implantées :
- ✓ soit en limite séparative ;
  - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur\* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- 4.2. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).
- 4.3. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.4. Nonobstant les dispositions précédentes, les petits ouvrages techniques nécessaires aux services publics pourront être implantés en limite ou en recul.

## Article 1AU5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles d'implantation définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

## Article 1AU6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Dans les secteurs 1AU3 et 1AU4, l'emprise au sol\* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.3. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.

## Article 1AU7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1. Dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, la hauteur\* de toute construction ne devra pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 11 mètres à l'égout de toiture ou 16 mètres au faîtage.
- 7.2. Dans les secteurs 1AU3 et 1AU4, la hauteur\* de toute construction ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou 15 mètres au faîtage.



7.3. Il est rappelé que les constructions doivent également respecter les règles de volumétrie et de hauteur définies par la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article 1AU8 – Aspect extérieur**

---

8.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article 1AU9 – Performances énergétiques et environnementales**

---

9.1. Tous les travaux devront se conformer aux règles de la ZPPAUP (ou de l'AVAP lorsque celle-ci sera approuvée).

### **Article 1AU10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

---

10.1. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

10.2. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> d'espace libre.

10.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m<sup>2</sup> de surface.

10.4. Les espaces non bâtis et non utilisés pour le stationnement doivent être aménagés en espaces verts non imperméabilisés.

10.5. Sauf dans les secteurs 1AU1 et 1AU2, où l'emploi d'essences végétales horticoles est possible pour composer des jardins paysagers, les arbres et arbustes seront choisis parmi les essences locales données par le guide des plantations.

## **SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE**

---

### **Article 1AU11 – Accès et voirie**

---

11.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

11.2. Lorsque la propriété est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

11.3. Les accès charretiers et de garages d'une parcelle sur une même voie publique sont limités à un. Les entrées de garages destinées aux habitations ont une largeur maximale de 3 mètres.

11.4. Les rampes d'accès aux garages doivent comporter une plate-forme horizontale ou une pente < à 5% sur une longueur de 4 m au raccordement avec la voie publique.

11.5. Les caractéristiques des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment : défense contre l'incendie, protection civile, brancardages, ramassage des ordures ménagères ...

11.6. En cas d'impossibilité de réaliser une aire de retournement, une organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires est possible.

### **Article 1AU12 – Desserte par les réseaux**

---

I – Eau potable :



**12.1.** Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement des eaux usées :

**12.2.** Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

**12.3.** Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

III – Assainissement des eaux pluviales :

**12.4.** Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

**12.5.** Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

**12.6.** Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

IV – Electricité, téléphone et télédistribution

**12.7.** Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

**12.8.** Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

## **Article 1AU13 – Stationnement**

---

**13.1.** Il est fixé un nombre minimum de places de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès), en dehors des voies publiques, pour satisfaire aux besoins de constructions (sauf bâtiments publics) et installations nouvelles. Le nombre de places exigé est de (arrondi au nombre supérieur) :

- ✓ Habitations : 1,5 place par logement ;
- ✓ Activités de bureaux : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- ✓ Commerces : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ Hôtel : 1 place pour 3 chambres ;
- ✓ Résidences étudiants et résidences pour personnes âgées : 1 place pour 5 chambres ;
- ✓ Artisanat : 1 place par 50 m<sup>2</sup> surface de plancher ;
- ✓ Autres : 1 place pour 2 emplois.

**13.2.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
- ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou



d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

**13.3.** Des emplacements de stationnement intérieur ou extérieur pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

## **Article 1AU14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

**14.1.** Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



## SOUS SECTEUR 6 d

### Constat :

*Afin de préserver les réciprocitys de vues engendrées par la configuration du site, et d'en assurer une lecture homogène, ces secteurs de la vallée et des flancs de coteaux, doivent conserver leur aspect naturel. Quelques règles simples doivent inciter à une préservation et à une mise en valeur des lieux.*

## 1 - TRAITEMENT GENERAL

### 1.1 - LE TERRAIN

#### Règle :

Dans les espaces de la vallée, sont interdits :

- les opérations de remblaiement des terrains humides ;
- le creusement de mares, même d'une profondeur inférieure à 2 mètres;
- les mouvements de terrain.

### 1.2 - LES VOIES

#### Règle :

Pour l'aménagement des grandes voies de circulation, à modifier ou à créer, une étude paysagère d'impact et d'insertion dans le site, doit être réalisée.

On s'attachera à modifier le moins possible la topographie du site, afin que l'ouvrage disparaisse au maximum.

Tous les éléments d'accompagnement de la voirie : signalétique, glissières de sécurité, clôtures... devront être particulièrement étudiés, afin de s'insérer de façon discrète dans l'espace.

Les voies à l'usage des piétons et deux roues, seront traitées de façon très simple : terre battue ou stabilisé, avec adjonction de chaux, accotements gravillonnés ou en herbe.

### 1.3 - LES RESEAUX

#### Règle :

Les réseaux électriques et téléphoniques devront être dissimulés.

### 1.4 - LES CLOTURES

#### Règle :

Les clôtures autres que celles à usage agricole, seront exclusivement constituées de haies vives à caractère naturel (essences locales variées, taille irrégulière), pouvant être doublées coté parcelle privative, d'un grillage vert, posé sur piquets métalliques ou bois, sans soubassement maçonné.

## 2 - LA VEGETALISATION

#### Règle :

Les arbres isolés, les alignements et les massifs d'arbres, les haies et les talus plantés, caractéristiques du paysage, seront maintenus ou remplacés.

Dans les zones boisées situées sur les versants de la vallée, et sur les franges de la forêt d'Arques, les orientations sont les suivantes :

- développer la futaie irrégulière.

Procéder par régénération rapide en plein avec maintien du peuplement par-plage ou par régénération naturelle (ou artificielle) par trouées.

- Privilégier les reboisements à base de feuillus

- les haies existantes seront conservées, entretenues et reconstituées en cas de mauvais état,

- tout arbre abattu sera remplacé par un sujet d'essence locale.