

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée aux équipements.

A l'intérieur de cette zone des terrains, du sous-bassin versant de la Busnes et du Guarbecques, et repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du PPRI de la Lys Aval s'imposent à tout mode d'occupation et d'utilisation des zones.

Dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la RD 916 classée en catégorie 3 telle qu'elle figurent au plan des servitudes et obligations diverses, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolation acoustique arrêtées par le Préfet conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précisée par les décrets d'application n°95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995.

Cette zone comprend :

- un secteur UHs destiné aux équipements de santé présents sur la commune.
- un secteur UHl destiné aux équipements de loisirs.

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

#### **ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, en particulier les aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux, hormis ceux admis à l'article UH2.

#### **ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.

Dans les secteurs UHs :- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics de santé, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.

Dans les secteurs UHl : les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics de loisirs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I – ACCES :**

Un terrain ne peut être constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m de large à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (...), et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

#### **II - VOIRIE**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

### **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I- Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui, de part 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 satisfaisantes.

#### **II – Assainissement : les eaux usées correspondent aux eaux ménagères et vannes d'origine domestique**

##### **Zone non desservie par un système d'assainissement collectif :**

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, les zones d'assainissement collectif non desservies par le réseau d'assainissement (immeuble non raccordable) relèvent de l'assainissement non collectif. De ce fait, tout immeuble existant doit être doté d'un assainissement individuel en bon état de fonctionnement. Les logements neufs devront être équipés d'un assainissement non collectif répondant aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de construction de l'immeuble. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à prévoir le raccordement direct des eaux usées brutes sur le réseau d'assainissement collectif quand celui-ci desservira l'immeuble concerné »

##### **Zone desservie par un système d'assainissement collectif :**

Lorsqu'un immeuble existant ou neuf est desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, il doit obligatoirement évacuer par des canalisations souterraines ses eaux usées au réseau en respectant ses

caractéristiques. Le raccordement au réseau public est soumis à autorisation, délivrée par la Communauté de Communes Artois-Lys.

*« Les contrats pour le raccordement et le déversement au réseau eaux usées sont établis sous la forme d'autorisation de déversement ordinaire pour les usagers domestiques ou assimilés conformément au règlement de service ».*

En domaine privé, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire jusqu'en limite de propriété, quelque soit le type d'assainissement des eaux usées.

Eaux usées domestiques : (eaux ménagères et eaux vannes)

Tout immeuble existant ou neuf doit se conformer aux dispositions réglementaires et législatives relatives à l'évacuation des eaux usées dans le réseau public en respectant le type du réseau.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

III – Distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédistribution :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

## **ARTICLE UH 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 UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait minimal de 5 m par rapport à la limite du domaine public.
- Des dispositions particulières pourront être admises ou imposées pour l'extension des constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la berge des cours d'eau recensés d'intérêt général au plan annexé, à l'exception :

- des extensions si elles sont contiguës aux constructions existantes et dans le même alignement,
- des parcelles enclavées dans le cas où l'entretien du cours d'eau peut se faire dans des conditions normales à partir de l'autre berge. »

## **ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

Une marge de reculement minimum de 5 m. doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites de la zone ou des limites séparatives. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 13 .

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

- Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-même ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 5 m.

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

Sans Objet

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

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux.

## **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

## **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres et des buissons.

- Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

### **SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

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