

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine relativement dense correspondant au centre de la commune. Elle est affectée aux habitations individuelles ou collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

A l'intérieur de cette zone des terrains, des sous-bassins versants de la Busnes et du Guarbecque, repérés au plan des servitudes, sont susceptibles d'être inondés. Les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation 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.

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

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET 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 UB2.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La création, l'extension, la reconstruction et le changement de destination des constructions à usage d'habitations individuelles ou collectives ainsi que des constructions à usage de loisirs, de bureaux, de services et d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils ne possèdent pas de sous-sol.
- Les constructions, extensions et reconstructions d'établissements commerciaux et/ou d'artisanat, d'une surface totale de vente inférieure à 1000 m².
- Les groupes de garages individuels comptant 10 boxes maximum d'un seul tenant.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant, et que compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les installations et constructions liées aux services et équipements d'intérêt public.

- La reconstruction de bâtiments liés à certains élevages traditionnels régionaux (coqs de combat, pigeons voyageurs...), à condition il ne subsiste plus pour leur voisinage de nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les pylônes et antennes après acceptation municipale, notamment pour les contraintes environnementales.
- Les excavations et les affouillements lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant le bon écoulement des eaux, et servant à la lutte contre les inondations (bassin tampon...).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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. Cet accès ne devra pas conduire à la construction d'un bâtiment à usage d'habitation à l'arrière d'un autre bâtiment à usage d'habitation en front à rue (existant ou à construire). Toute division ne pourra conduire à la construction d'une habitation supplémentaire derrière une autre à partir de cet accès.

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 groupes de garages individuels de plus de deux boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

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.

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées des prescriptions particulières peuvent être édictées.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de secours.

ARTICLE UB 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 collectifs 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 résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau d'assainissement des eaux usées se fera conformément aux dispositions législatives, réglementaires et aux prescriptions des délibérations de la Communauté Artois-Lys en matière d'assainissement notamment le règlement du Service Assainissement collectif des eaux usées. De plus, elle doit faire l'objet d'une autorisation de la Communauté Artois-Lys et d'une convention de déversement spéciale qui sera établie entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la Communauté Artois-Lys.

Les eaux résiduaires industrielles doivent avoir les caractéristiques des eaux usées domestiques pour être rejetées au réseau d'assainissement des eaux usées public. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un ou plusieurs prétraitements et/ou traitements appropriés.

Les Lotissements en domaine privé

Dans le cadre de la rétrocession des dispositifs d'assainissement collectif (réseaux d'assainissement des eaux usées et station d'épuration), ceux-ci doivent être conçus et construits conformément aux règles de l'art en la matière et notamment aux fascicules 62, 63, 64, 65, 70, 71, 80, 81 du cahier des clauses techniques particulières édité par le ministère de l'équipement pour que la rétrocession puisse s'opérer.

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.

Dans les lotissements et permis groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisés en réseau souterrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 25 mètres de l'axe de la RD 916.
- A l'alignement pour les voies ou parties de voies reportées au plan des servitudes.
- A l'alignement ou à 5 mètres minimum de l'emprise publique pour les autres voies.

Les reconstructions après sinistre pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

La façade avant des constructions à usage d'habitation ne doit pas être implantées à plus de 30 mètres maximum à l'alignement du domaine public.

Aucune construction ne peut être édiflée 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. »

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées, ou imposées soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sont autorisés à l'arrière ou dans le prolongement existant.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

I - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

a) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande de 20 m maximum de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.

b) Au-delà de cette bande de 20 m, les constructions ne peuvent s'implanter le long des limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au droit de la limite séparative.
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

Des modulations seront admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

ARTICLE UB 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-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4m ramenée à 2m pour les bâtiments de faible hauteur (inférieur à 4m au faitage).
- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies :

- 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.

b) Hauteur absolue :

- En aucun cas la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 m au faitage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings)
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ...

- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles métalliques ou plastiques), sauf pour des constructions annexes, par contre les toitures en "Bac Acier" sont autorisées.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
 - Les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
 - Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Pour les vérandas, différents types de matériaux sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

Dispositions relatives aux clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives, ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur cour et jardin ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement. Les réhabilitations et changements de destination entraînant la création de logements doivent justifier de deux places de stationnement par logement créé.
- Il sera exigé en sus une place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'immeubles collectifs, de lotissements ou d'opérations groupées.
- Ces normes peuvent être réduites lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement. (Ceci concerne notamment les opérations de rénovation qui conduiraient à la multiplication des logements et augmenteraient le stationnement dans des voies parfois étroites).

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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.