

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB correspond aux extensions récentes de la commune occupées par les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'activités et d'équipements publics.

La commune est concernée par des risques naturels liés au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune est concernée également par des risques de remontées de nappes et de ruissellement. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau d'étude spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique qui comportera un volet sur le niveau piézométrique de la nappe phréatique. Cette étude déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité des constructions projetées.

La commune est également concernée par le risque sismique, par la possible présence d'engins de guerre et par le transport de matières dangereuses.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à vocation industrielle,
2. Le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes et mobil homes sur des terrains aménagés ou non,
3. Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets,
4. Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constitué d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôts de matériaux divers,
5. Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2,
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
8. La création de nouveaux sièges d'exploitations.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1. La construction d'établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
2. Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux occupations du sol autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
 3. Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
 4. **L'implantation, l'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole**, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

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

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées devront faire l'objet d'un dispositif d'assainissement individuel respectant la réglementation en vigueur.

Eaux usées liées aux activités

L'évacuation des eaux résiduaires doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas, elles ne peuvent être rejetées dans le réseau public.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales se fera prioritairement à la parcelle par récupération à des fins domestiques et/ou réinfiltration dans le sol. Cependant tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées :

- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres,
- Soit, à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 mètres de la crête de talus constituant la berge d'un cours d'eau non domanial (la Lys et la Liauwette).

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

En front à rue, les constructions édifiées le long des limites séparatives doivent l'être dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'implantation admise en application de l'article 6.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées 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 totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de bâtiments annexes : abris de jardin, garages, abris de bois, atelier.

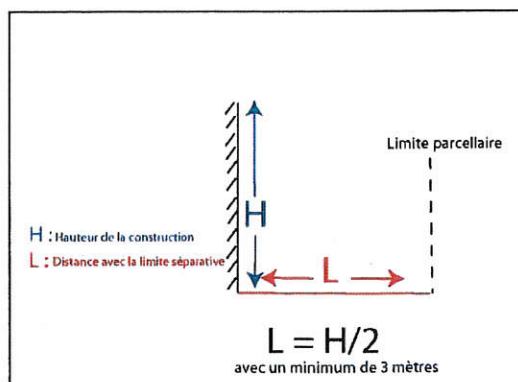
IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 4 m lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables.

Les annexes, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.2 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.



ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise (< ou = à 20 m²).

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction à usage d'habitation ou d'équipements mesurée à partir du terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 7,50 mètres au point le plus élevé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.20 mètres au faîte.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

La hauteur absolue des constructions à vocation agricole mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

PRINCIPE GENERAL :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région,
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune,
- la modification de l'aspect des éléments de patrimoine identifiés au titre du Code de l'Urbanisme sans déclaration préalable (cf. préconisations patrimoniales au sein du rapport de présentation et prescriptions patrimoniales en annexe du dossier de PLU).

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment concernant la topographie du site.

Les percements devront respecter les rythmes existants.
Les portes et volets devront respecter une intégration dans la construction existante.
Les menuiseries peintes doivent être de couleur uniforme.

Les ouvertures

L'architecture bioclimatique ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Les toitures

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

La toiture du corps principal des constructions pourra présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 55°.

POUR LES CLOTURES

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.

Les clôtures sur les voies, emprises publiques :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,
 - soit d'un muret de 0,8 mètre maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublée ou non d'une haie vive.
 - soit d'un grillage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ;
- des essences locales doivent être privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

En limites séparatives :

- elles ne sont pas obligatoires ;
- leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur traité en harmonie avec la construction principale,

- soit d'un grillage métallique posé côté intérieur de la parcelle doublé ou non d'une haie végétale ;
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts et autres installations de stockage extérieur, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement en plus du garage.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 4 logements, il sera exigé la réalisation d'une place visiteur pour deux logements. Ces emplacements seront regroupés sur une aire de stationnement intégrée à l'unité foncière.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).

D'une manière générale, les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. Les éléments de patrimoine naturels repérés sont à préserver en vertu du Code de l'Urbanisme (article L151-19).

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D’OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 – OCCUPATION DES SOLS

Néant

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Apport solaire :

L’orientation sud est plus favorable qu’une orientation nord Il devra être recherché un maximum de vitrage au sud.

Protection contre les vents :

Le choix de l’emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRES D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sur l’ensemble de la zone :

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.