



CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

UDs : Zone affectée aux équipements sportifs publics.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD. 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les annexes de plus de 12 m² de S.H.O.B. ou de plus de 3 mètres de hauteur de faitage.
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les maisons mobiles, les chalets démontables et caravanes.
- Les installations de camping et de caravaning ou qui s'y apparentent de par leur mode d'occupation.
- Le stationnement des caravanes de plus de 3 mois.
- Les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit de porcs et les établissements de volailles soumis à la législation sur les installations classées.
- Les caves et sous-sols.

UDs : Toutes occupations ou utilisations non liées directement à des équipements sportifs publics.

Article UD. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Autorisation sous condition de seuil :

Pour les constructions neuves, les reconstructions et les extensions de constructions existantes, le niveau de dalle du rez-de-chaussée doit être au minimum égal au niveau de chaussée au droit de la construction + 40 centimètres.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD. 3 – ACCES ET VOIRIE

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 cet accès.

I. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès sur la voie publique doit être unique pour une construction ou un ensemble de constructions.

Des accès multiples pourront éventuellement être admis s'ils se justifient.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages sont interdits. Ceux de 3 à 5 doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II. Voirie.

Les terrains, pour être constructibles, doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile en double sens ne peut avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassages des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Il doit être réservé si nécessaire, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destructions de bâtiment.

Article UD. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans un collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas (exemple de techniques alternatives de rétention à la parcelle : puits d'infiltration, engazonnement...) seront privilégiées sous réserve des contraintes du site.

En cas d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique en application de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

a) Zone desservie par un collecteur et station d'épuration :

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. (Voir le plan de schéma d'assainissement en annexe).

b) Zone non desservie par un réseau collectif d'assainissement :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement pour des parcelles d'une surface minimale de 750 mètres², 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.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Article UD. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

Article UD. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres par rapport à l'alignement obligatoirement pour toutes constructions nouvelles.

- soit à l'alignement de l'emprise publique si les constructions existantes de part et d'autres sont construites sur cette limite.

2. Par rapport aux cours d'eau et watergangs :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 10 m du domaine public fluvial.
- 6 m des berges des cours d'eau et des wateringues.

3. Par rapport au domaine public ferroviaire :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 5 m de la limite de l'emprise du domaine public ferroviaire.
- 10 m de la limite de l'emprise du domaine public ferroviaire pour les constructions à usage d'habitation.

4. Par rapport à la RD943 :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD.943 (art. L111-1-4)
- Les secteurs de l'entrée de ville jusqu'au croisement de la RD943 avec la rue de l'Espérance/ rue d'Andres, dans le sens Calais-Ardres font l'objet d'un dossier loi Barnier, une autorisation de diminution du retrait obligatoire à 35m de l'axe de la RD943.

5. Par rapport à l'A26 :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 100 m de l'axe de l'A26 (art.L111-1-4).

Article UD. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une seule des limites séparatives.

MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifiée sur ces limites, doit être tel que :

→ La distance comptée horizontalement de l'égout de toit d'un bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres :

$L = H / 2$ avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de faibles volumes (abris de jardin, chenil...) de 12 m² maximum d'emprise au sol et de 3 mètres de hauteur maximum au faîtage peuvent être implantées à 1 mètre des limites séparatives.

Article UD. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

→ Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres afin de 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 est ramenée à 2,5 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume (12m² maximum) et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres (abris de jardin, chenils, etc.). Elle peut également être réduite dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Article UD. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.

Article UD. 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction nouvelle ne peut dépasser 4,5 mètres à l'égout des toitures par rapport au sol naturel.

Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à ces règles de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylônes EDF, etc.).

La hauteur de la construction se calcule à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel au niveau de la façade de la construction projetée.

Article UD. 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les réseaux de distribution électrique et de télécommunication ainsi que leurs branchements doivent être enterrés si les réseaux de desserte le sont.

Les murs et façades :

Les murs et façades auront un aspect :

- Enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant
- Pierres apparentes
- Briques

Sont interdit :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les murs et façades des constructions annexes (telles que garages, abris, dépendances, véranda...), et les extensions seront traités en harmonie avec ceux du bâtiment principal de la parcelle (formes, matériaux, couleurs) ou en bois.

Les parois de véranda pourront être, tout ou en partie, en matériaux transparents.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

La toiture :

Les toitures auront l'aspect tuiles ou ardoises et seront de teinte rouge à noir.

Dans le cas de la réhabilitation d'une toiture existante, le matériau et la forme d'origine pourront être conservés.

Les bâtiments principaux

- A une seule pente sur plus de 80 % sont interdits.

Leur pente doit être comprise entre 20 ° et 50° mais elle pourra être réduite pour les bâtiments à usage de dépôt, d'activité ou d'annexe à une habitation.

En cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, une adaptation de la présente règle est admise pour permettre le fonctionnement du dispositif et son intégration dans l'architecture. Il en est de même pour les toitures végétalisées et les toitures-terrasses.

Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoire, seront constituées éventuellement par une haie vive de hauteur inférieure à 1,60 mètre ou par un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,20 mètre dont 0,80 mètre pour la partie pleine pourra être mis en place mais la partie à claire-voie devra être masquée par la haie.

Les clôtures sur cour et jardin seront constituées par une haie vive, éventuellement complétées par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne dépassera pas 2 mètres.

Il est toléré l'implantation de mur d'intimité sur 5 mètres de longueur à partir de la façade arrière de l'habitation. Ce mur sera du même matériau que la construction principale ou en bois. Il ne dépassera pas 2 mètres de hauteur.

Les haies seront composées d'essences locales telles que précisées en annexe. L'utilisation de résineux tels que Thuya, Leylandii sont à proscrire, ainsi que les essences de peupliers.

Article UD. 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 est exigé 2 places de stationnement réalisées sur le domaine privé.

Si le sol et le sous-sol le permettent (infiltration possible), les places de stationnement seront réalisées en matériaux poreux.

→ Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite. Il est rappelé par la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999.

Modalités d'application

Les places de stationnement seront obligatoirement praticables. Leur largeur sera de 2,50 mètres minimum et la longueur de 5 mètres sauf contraintes particulières.

Les places de stationnement handicapé seront conformes à la législation handicapée.

Article UD. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations dans le domaine public ou les espaces libres devront correspondre à des essences locales arbustives et arborées dont la liste est annexée au présent document. A ce titre, l'emploi de résineux et de peupliers est interdit.

- Les surfaces libres de toute construction, de stationnements, circulations ou dépôt doivent être obligatoirement plantées et engazonnées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

- Toute espèce abattue au sein des éléments du patrimoine végétal à protéger (voir plan de zonage) devra être remplacée par un élément dont le gabarit à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre haute tige pour 5 places de stationnement.

- Les espaces verts seront plantés au minimum d'un arbre haut tige pour 100 m² de terrain, sur les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et non liés aux contraintes d'assainissement individuel.

- De façon générale, l'emplacement de la plantation des arbres sera défini en fonction de leur taille maximale en fin de croissance. Les arbres atteignant plus de 4,00 m à taille adulte seront plantés à 4.00 m minimum des limites séparatives.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD. 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

