

## **Zone UB**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones mixtes de moyenne densité, affectées essentiellement à l'habitat et aux services ayant un caractère urbain. Ces zones correspondent aux premières extensions de la ville centre et aux secteurs denses du Nouveau Monde.

La commune est soumise aux risques inondations. La zone UB comporte un secteur « im » soumis à l'Aléa faible ou moyen. Des prescriptions spécifiques s'imposent à ces secteurs.

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

#### ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits

Tout type d'utilisation contraire au caractère de la zone et notamment :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- La réalisation de sous-sols accessibles depuis l'extérieur.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.

Dans les secteurs urbanisés « im » et « i », sont également interdits :

- les caves et sous-sols,
- les nouvelles constructions à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

#### ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales

- Les installations classées pour l'environnement, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisance (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'elles soient liées à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Dans les secteurs urbanisés « im » d'aléa faible ou moyen :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière, avec rehausse du premier plancher de 70 cm minimum par rapport au terrain naturel. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante,
- les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.

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

### **ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES**

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

#### **1 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. En outre, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie, sans occasionner de destruction de bâtiment.

#### **2 - 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.

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

### **ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en 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, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### **2 - Assainissement**

##### **a) eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales soit par infiltration, soit par écoulement dans le réseau hydraulique de surface (noue, fossé, rivière ...), soit par écoulement dans le réseau collecteur. Dans les deux derniers cas, le rejet sera

soumis à l'accord du gestionnaire de l'ouvrage ; des dispositifs tendant à limiter le débit instantané pourront être imposés avant rejet. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire.

c) 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 public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

d) Effluents agricoles

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires.

En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3 – Télécommunications – Electricité – Télévision - Radiodiffusion

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

## **ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées,
- soit dans la continuité de l'alignement de l'une des constructions voisines.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction peut observer un recul qui ne doit pas être inférieur au recul du bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

Sans préjudice à la réglementation en vigueur concernant le PPRI, le long de la Lys, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial, sauf si, avec l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie d'eau, il y a nécessité de construire des installations de chargement, de déchargement ou d'accostage.

## **ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 20 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faîte du toit n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction peut être édifiée avec un prospect qui ne doit pas être inférieur au prospect du bâtiment existant.

Une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible pour les constructions de faible volume d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface plancher et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

Ces règles ne sont pas applicables pour les constructions liées aux réseaux de distribution.

## **ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite dans le cas de bâtiments de faible volume (abris de jardin de moins de 20m2 de surface plancher) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau courant et un seul niveau de combles aménageables, sur rez-de-chaussée (soit R+1+un seul niveau de combles).

Pour les autres constructions, la hauteur ne peut dépasser 10 mètres.

## **ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Principe général**

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.

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

### **2 - Pour toutes les constructions**

#### **a) Aspect:**

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

#### **b) Toiture**

La toiture des volumes principaux doit être au moins à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 60°.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La toiture-terrasse peut être autorisée sur tout ou partie du projet.

#### **c) Les bâtiments annexes, extensions**

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des aspects similaires.

Les vérandas, les abris de jardin et les extensions en bois échappent à cette règle.

#### **d) Les constructions liées aux réseaux de distribution.**

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement et être considérés comme des bâtiments annexes.

#### **e) Les Clôtures**

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, implantée tant à l'alignement ou en limite de voie privée, que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, elles doivent être traitées

en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50% de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre ; l'ensemble ne pouvant dépasser 2 mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres,

f) D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés, si elles sont justifiées par des mesures visant à mettre en œuvre des techniques concourant, à la diminution de l'effet de serre, aux économies d'énergies, dans le cadre d'une démarche architecturale environnementale de type « H.P.E. » (Haute Performance Energétique), « T.H.P.E » (Très Haute Performance Energétique) ou HQE<sup>(R)</sup> (Haute Qualité Environnementale).

### **ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, une place de stationnement (garage inclus) par logement.
- Pour les commerces et les services, une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) doivent être organisés autour d'une cour d'évolution clôturée et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même unité foncière.

Toutes les nouvelles plantations seront composées prioritairement d'essences locales.

Les espaces verts au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 10 % de la surface du terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m<sup>2</sup> de terrain au minimum.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

## **SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

