

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

PREAMBULE

Extraits du rapport de présentation :

La zone UD est une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain de la commune.

Le secteur UDa correspond au centre ancien de la commune dont la typologie est plus dense que sur le reste du territoire.

RAPPELS

La zone est touchée par des secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage sous l'indice « i », soumis à des conditions réglementaires spéciales exposées ci-dessous.

La zone UD est touchée par des aléas inondations à risque fort (F) et par des aléas inondations à risque moyen et faible (fm).

La zone est concernée par des orientations d'aménagement auxquelles il est nécessaire de se reporter.

La zone comprend des éléments de paysage urbain protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La Communauté de Communes Artois-Lys doit être consultée à chaque demande d'autorisation d'occupation du sol pour l'application de l'article 4 du règlement.

Il convient de se reporter au lexique pour la définition des termes du règlement.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes.
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets non autorisés sous conditions particulières à l'article UD2.
- La création de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage agricole.

En sus, dans les secteurs UDi(F) et UDi(fm), sont interdits :

- Les caves et les sous-sols.
- Les remblais ou aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux ou d'aggraver les risques d'inondation.

En sus, dans les secteurs UDi(F), sont interdits :

- La création de nouvelles constructions principales.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans lorsque la cause de la destruction ou de la démolition est une inondation.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, autres que ceux mentionnés à l'article 1, sont autorisés. Mais sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'activités hôtelières, commerciales, industrielles, artisanales ou de bureaux comportant ou non des installations soumises à la législation sur les installations classées, dans la mesure où :
 - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- L'aménagement ou l'extension des établissements à destination d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.
- L'aménagement ou l'extension de bâtiments agricoles, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes et qu'elles n'apportent pas de nuisances nouvelles avec les lieux avoisinants.

- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par des plantations et peu visibles des voies publiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDi :

- les caves devront être cuvelées.
- les sous-sols devront être réalisés au-dessus du niveau de la nappe phréatique.

En sus, dans les secteurs UDi(F) :

- les constructions d'habitation de l'unité foncière supportant la construction principale (y compris annexes et dépendances accolées ou non) pourront augmenter leur emprise au sol dans la limite de 20m².
- le premier niveau de plancher devra être situé à +1 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

En sus, dans les secteurs UDi(fm), pour les constructions nouvelles :

- les constructions à destination d'habitation seront limitées à 20% d'emprise au sol par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- les constructions à destination d'activité seront limitées à 30% d'emprise au sol par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

En sus, dans les secteurs UDi(fm), pour les constructions existantes :

- les constructions à destination d'habitation pourront augmenter de 20% leur emprise au sol.
- les constructions à destination d'activité pourront augmenter de 30% leur emprise au sol.
- le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les groupes de garages individuels de plus de 4 boxes doivent être disposés de telle manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les liaisons et les accès devront se faire selon les principes définis aux orientations d'aménagement sur les secteurs concernés.

2°/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet et, permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

3°/ Eaux résiduaires des activités

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. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Quand la nature du sous-sol, la surface de terrain disponible et les exigences du milieu récepteur le permettent, le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est la récupération par infiltration à la parcelle.

Si cette récupération est impossible ou insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct dans le réseau collecteur spécifique. A défaut de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

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

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie minimale suffisante pour assurer l'assainissement des constructions, conformément aux spécificités techniques du terrain et du dispositif d'assainissement envisagé.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'application des règles ci-après énoncées s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le secteur UDa :

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale doit être implantée à l'alignement de l'une des deux constructions voisines existantes.

Dans le reste de la zone UD :

Tout ou partie de la façade avant de la construction principale peut être implantée :

- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines existantes.
- soit en recul de 5 mètres minimal à compter de la limite d'emprise de la voie.

Aucune façade avant de la construction principale ne pourra être implantée à plus de 20 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie.

Les espaces couverts dédiés au stationnement des véhicules devront être implantés en recul d'au moins 7 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions annexes et les installations doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter à la limite d'emprise de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.
- Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite. Cette exception ne peut pas être appliquée par rapport à la voie sur laquelle est créé l'accès au terrain.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec une marge d'isolement sont possibles dans les conditions suivantes :

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement (L) 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 sa hauteur (H/2), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes d'une emprise au sol n'excédant pas 20m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres.

Les dépôts doivent être implantés à 10 mètres au moins des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation. Cette disposition ne s'applique pas à l'habitation de l'exploitant agricole.

- L'édification de la construction principale en limite(s) séparative(s) est autorisée :
 - A l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie.
 - Au delà de cette bande,
 - lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ;
 - lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - lorsqu'il s'agit de constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 20m² et dont la hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres.
 - en cas d'impératifs techniques pour des bâtiments d'activités dans le respect des conditions fixées à l'article UD2.

Toutefois :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimal du bâtiment existant, soit avec un prospect qui ne pourra être inférieur aux retraits minimaux fixés ci-dessus.
- Lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, elles peuvent s'implanter en limites séparatives sans condition de profondeur ou en retrait de 1 mètre minimum à compter de ces mêmes limites.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas entre une construction principale et ses annexes.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UDa, il n'est pas fixé de règle.

Dans le reste de la zone UD :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 60% de la surface totale du terrain.

Nonobstant les règles ci-dessus, dans les secteurs UDi, conformément aux dispositions reprises en article UD2 :

- dans les secteurs UDi(F), les constructions d'habitation de l'unité foncière supportant la construction principale (y compris annexes et dépendances accolées ou non) peuvent augmenter leur emprise au sol dans la limite de 20m².
- dans les secteurs UDi(fm), pour les constructions nouvelles :
- les constructions à destination d'habitation seront limitées à 20% d'emprise au sol par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- les constructions à destination d'activité seront limitées à 30% d'emprise au sol par rapport à la surface totale de l'unité foncière.
- dans les secteurs UDi(fm), pour les constructions existantes :
- les constructions à destination d'habitation pourront augmenter de 20% leur emprise au sol.
- les constructions à destination d'activité pourront augmenter de 30% leur emprise au sol.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UDa :

Les constructions à destination d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau sur rez-de-chaussée et un niveau de combles aménagées (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagées), sans dépasser 12 mètres au faitage mesurés à partir du sol naturel avant aménagement.

Dans le reste de la zone UD :

Les constructions à destination d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable, rez-de-chaussée inclus (rez-de-chaussée + combles aménagées), sans dépasser 9 mètres au faitage mesurés à partir du sol naturel avant aménagement.

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur d'une construction à destination d'activités, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au faitage. Sont exclus de l'application de la règle de hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Le premier niveau de plancher des constructions devra être situé entre 0,3 mètre et 0,7 mètre du niveau de la route qui les dessert.

Nonobstant la règle ci-dessus, dans les secteurs UDi, conformément aux dispositions reprises en article UD2 :

- dans les secteurs UDi(F), le premier niveau de plancher devra être situé à +1 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.
- dans les secteurs UDi(fm), le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

- pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elle est rendue nécessaire par leur nature même, et / ou pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

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 des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Installations diverses :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service 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.

Les antennes paraboliques, installées en façade visible de la voie, doivent être établies à moins d'1 mètre du bord de la toiture et être peintes dans une teinte similaire à celle du matériau dont elles sont les plus proches.

Clôtures :

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage urbain identifiés au plan de zonage

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage urbain identifié au plan de zonage du PLU doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

Tous travaux sur les bâtiments repérés doivent tendre à la restauration, le maintien et la pérennisation des aspects architecturaux et des gabarits existants.

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 et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-5-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 2 places de stationnement automobile par logement (garage non compris).
Dans le secteur UDa, cette disposition ne s'applique pas pour les terrains d'une largeur de façade à rue de moins de 10 mètres.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

- Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi les essences locales listées dans les annexes documentaires du présent règlement.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les espaces boisés classés à créer identifiés au plan de zonage doivent être plantés d'arbres de haut jet et devront respecter la législation en vigueur.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle à cet article.