

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbaines de la Ville de faible densité dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément naturel.

Elles correspondent principalement aux hameaux de Saint-Quentin, Moulin le Comte, Glomingham et Rincq et sont affectées essentiellement à l'habitat individuel.

Sur une partie de cette zone, des zones inondées constatées ont été identifiées : une trame les localise au plan de zonage. Dans ces secteurs, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0,60 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction et les sous sols seront proscrits.

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager arrêté par M. le Préfet de la région Nord Pas-de-Calais en date du 08 avril 1988.

Dans cette zone, les constructions et clôtures doivent respecter les dispositions définies par le Règlement de la ZPPAUP et en particulier pour les articles 6, 7, 10 et 11.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la Route Départementale 943 et de la ligne SNCF Arras-Dunkerque telles qu'elles figurent sur le Plan de Zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les hébergements légers de loisirs
- le stationnement des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non,
- les opérations d'aménagements autres que celles à usage principal d'habitations, de commerces et de services.
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux indiqués à l'article UE 2
- les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacune une sortie en front à rue.

En sus, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme zones inondables, sont interdits les sous-sols, caves et ouvrages souterrains.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Habitations et équipements

- les constructions à usage d'habitations, de commerces, de bureaux, de services ou d'artisanat
- les équipements publics
- les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation

Agriculture

- la création, l'extension de bâtiments agricoles lorsque les sièges d'exploitation sont situés en zone urbaine y compris la création, la transformation ou l'extension de bâtiments agricoles existants à usage de stockage (hangars, granges,...), de préstockage (silos), de conditionnement (ensilage...) ou de serres.
- la création, la transformation ou l'extension de bâtiments d'élevage s'il n'en résulte pas de gêne ou de nuisances incompatibles avec les destinations principales de ces zones.
- la reconstruction de bâtiments sinistrés y compris les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que le mode d'occupation ne soit pas modifié et qu'elle ne constitue pas une extension de l'activité existante avant le sinistre.

Installations classées

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- l'aménagement, l'extension ou la modification des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage.
- les postes de peinture, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

Divers

- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- l'ensemble des dispositifs relatifs à la production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires...)

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

Accès automobile

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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.

L'autorisation peut 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,
- à la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

En cas de création de nouvelles voies destinées à être rétrocédées à la commune, celles-ci devront respecter les normes fixées pour l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif, en adéquation avec la nature du sol, conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation lorsque le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public.

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents au même titre qu'une demande de branchement des eaux usées domestiques.

Lorsque le réseau existe :

Pour toute construction et extension affectant le sol, la construction de tout dispositif (y compris bassin de stockage) susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est imposé. Le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 0.5 litre par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toiture, de voirie...)

Il pourra également être imposé la construction préalable sur l'unité foncière, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Pour les autres cas, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement directs et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est obligatoire.

Eaux résiduaires liées aux 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 et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'économie ou l'aspect de la construction à édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage préalable.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise des voies privées de desserte sur l'ensemble des voies autre que RD 943.
- d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale 943 s'il s'agit de bâtiments destinés à l'habitation et de 25 mètres dans les autres cas,

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres :

- de la limite du domaine public ferroviaire,
- des berges des cours d'eau non navigables ni flottables,
- de la limite du Domaine Public Fluvial soit à moins de 15 mètres des berges du canal d'Aire sur la Lys.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

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

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

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

Implantation sur limites séparatives

1) En front à rue, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte pouvant être admise en application de l'article 6.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions à usage d'activités.

2) 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,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au point le plus élevé.

3) Dans cette bande, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions doivent être édifiées en front à rue d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres.

Implantation avec marges d'isolement.

1) 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 ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projeté et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum est portée à 4 mètres, lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des baies indispensables pour assurer l'éclairage et l'ensoleillement de pièces habitables (y compris les cuisines) ou assimilables de par leur mode d'occupation.

Les éoliennes verticales sur mat, isolées de la construction principale devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur totale de l'installation (y compris les pales).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

ARTICLE UE 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 4 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux d'une SHON inférieure à 20m² et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils...

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie 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 ($H = L$).

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune emprise au sol n'est fixée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Les éléments liés à la production d'énergie renouvelables ne seront pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Dans les secteurs repérés au Plan de Zonage comme zones inondables, le plancher le plus bas des constructions autorisées devra respecter une revanche de 0.6 mètre minimum par rapport au point le plus élevé de la voirie au droit du projet de construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées ou imposées, soit pour l'implantation à alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celle-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.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Une partie de cette zone se situe à l'intérieur du périmètre défini par la servitude de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et paysager. Des dispositions particulières complémentaires sont définies par le règlement de la ZPPAUP.

Dispositions Générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Bâtiments. Clôtures. Annexes.

1) Matériaux.

a) Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tels que: pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises ou de clin bois, P.V.C., métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits pour les façades :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse, parpaings. Toutefois, le béton apparent peut être autorisé s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.
- les imitations de matériaux

Les règles ci-dessus pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur.

b) Couvertures

Les constructions avec combles seront couvertes en tuile ou en ardoise.

Sont admis :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle,...).
- la tuile mécanique et la tuile béton.
- les plaques de toitures teintées ardoise ou tuile, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleue ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine,
- les matériaux translucides,
- les toitures végétalisées.

2) Formes et volumes

a) Toitures

L'inclinaison des toitures devra être comprise entre 35 et 60°.

Des toitures terrasses partielles, ou de faible pente pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain et pour les annexes y compris vérandas.

Ces règles pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

b) Clôtures :

Elle sera constituée par des murs pleins, ou des grilles ou tout autre dispositif à clairevoie comportant ou non un mur bahut, ou une haie végétale.

La hauteur totale ne pourra être supérieure à 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0.80 mètre pour la partie opaque.

En bordure des cours d'eau, les clôtures devront être implantées à 6 mètres minimum de la berge avec le cours d'eau ou devront être démontables afin de permettre le passage des engins nécessaires au curage dudit cours d'eau.

ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation individuel ou collectif, il sera prévu au minimum 2 places de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

Les portails devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

En cas de clôture végétale, on utilisera de préférence des essences locales dont la liste est insérée en annexe du rapport de présentation.

Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes. A voir avec les services du SDIS

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des Sols est fixé à 0.5.