

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

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

Il s'agit d'une zone de densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément.

Cette zone comprend 3 secteurs : le secteur UDa (voir articles 10 et 14), le secteur UDb (voir articles 7 et 10, et le secteur UDp (voir articles 2, 4 et 12).

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de l'Aa Supérieure, approuvé par arrêté préfectoral du 7 décembre 2009. Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du PPRI sont identifiés par une trame au plan de zonage.

#### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception :
  - de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés
  - des exhaussements nécessaires pour la protection contre les inondations.
- 3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, etc ...
- 5 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées soumises à autorisation.
- 6 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.
- 7 - La création de toute nouvelle exploitation agricole.

#### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES :**

1 – Excepté en secteur UDp, les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

- a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations service, chaufferies collectives,...
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, y compris la réglementation liée à la protection des captages d'eau potable pour le secteur UDp, et à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- b) que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants ;

c) que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

3 - La construction de bâtiments agricoles liés à des sièges d'exploitation situés en zone urbaine, excepté en secteur UDp.

4 - Les interventions sur les berges dans le cadre d'un plan de gestion de la rivière.

*Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés par une trame au plan de zonage sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions du PPRI et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UD 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

#### I - Accès automobile

1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil\*. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2 - Les groupes de plus de deux garages individuels 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

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

2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

3 - Les voies privées qui assurent la desserte de plus de 10 logements ou de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre et dont l'usage est réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 6 mètres.

4 – Les cheminements piétonniers existants doivent être maintenus.

### ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

#### I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

## II - Assainissement

### A - Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutefois, un traitement spécifique peut être mis en œuvre dans certains cas.

2 - En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise 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 sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### B - Eaux usées

1 - 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 (système unitaire ou séparatif).

2 - 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 conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité locale avant sa mise en place.

L'assainissement non collectif est interdit en secteur UDp.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

### C - Eaux résiduaires

#### 1 - 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 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.

#### 2 - Eaux résiduaires agricoles

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

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES 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 remembrement préalable.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I - Implantation des constructions en bord de voie**

1 - Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul.

Toutefois, lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement\*, soit avec une marge de recul\* d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

2 - Les constructions doivent être implantées à :

- 75 mètres minimum de l'axe de la rocade (RN 42)
- 12 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RN 43
- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement de l'avenue Bernard Chochoy (entre l'échangeur et le carrefour avec les rues de Douai et d'Avignon).

### **II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques**

a) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau.

b) Les constructions comportant des pièces habitables, ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, doivent être implantées :

- à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur, excepté pour les extensions des constructions existantes. Toutefois, cette distance minimum sera portée à 25 mètres si les nuisances dues au trafic ferroviaire le justifiaient
- à une distance minimum de 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie Saint-Omer/Hazebrouck.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

### **I - Implantation sur limites séparatives\***

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article UD 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

b) Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

c) Sur une profondeur supplémentaire maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle  $H \leq L + 3$  mètres).

## II - Implantation avec marges d'isolement\*

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$ ) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

En secteur UDb, la règle qui s'applique est  $H \leq 3L$ , sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut être augmentée de 3 mètres, soit  $H \leq 2L + 3$  mètres.

## III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

En secteur UDb, dans le cas d'un mur aveugle, la distance peut être de 1,5 mètre (sans contrainte de la règle  $H \leq 3L$ ).

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

1 - 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 mètres.

*Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

2 - La différence de niveau 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 excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance sur une hauteur maximum de 1 mètre les ouvrages de faible emprise, tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotères, etc ...

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments industriels (ateliers et entrepôts) ne doit pas excéder 50 % de la parcelle.

### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies**

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

#### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 13 mètres mesurés à l'égout du toit. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

- En secteurs UDa et UDb, 7,50 mètres mesurés à l'égout du toit. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

#### **III - Dispositions particulières :**

Lorsque les terrains sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ; si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est alors prise au milieu de chacune d'elle.

### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES\***

#### **I - Aspect extérieur**

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter

l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...),
- les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Par ailleurs,

- 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 ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout 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 bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

## II - Clôtures

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Par ailleurs, elles sont interdites en front à rue et dans les marges de recul en limite séparative.

D'autre part :

1 - Les clôtures pleines ne sont autorisées sur le reste des limites séparatives que sur une longueur maximum de 5 mètres à partir du niveau de la façade arrière de la construction.

2 - Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent, les clôtures pleines peuvent être autorisées après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

3 - Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

4 - Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings,...) ainsi que les éléments de ciment moulé, excepté les éléments décoratifs à claire-voie.

5 - Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

## **ARTICLE UD 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

### **I - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols**

#### **1 - Constructions à usage d'habitation**

a) Il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

Toutefois, très exceptionnellement, par exemple foyer-logement de personnes âgées, cette norme peut être réduite lorsque les logements sont destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement plus faible.

b) Il est exigé en outre au moins une place de stationnement par tranche de 3 logements.

#### **2 - Constructions à usage de commerces - bureaux - services publics**

Il est exigé une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

Toutefois :

a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m<sup>2</sup>, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

#### **3 - Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Les besoins en stationnement du personnel seront déterminés en fonction du nombre des emplois (éventuellement pondéré par la prise en compte de l'organisation des postes de travail) et de la qualification des emplois.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 2 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 1,5 emploi dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

4 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

5 – Les aires de stationnement en secteur UDp doivent respecter la réglementation concernant la protection des captages d'eau potable.

## II - Dispositions particulières

a) Pour les aménagements de bâtiments existants, il n'est pas exigé de places de stationnement si la preuve est faite que celles-ci ne peuvent être réalisées.

b) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés, à la condition que la demande de permis de construire relative à la reconstruction soit déposée dans un délai de deux ans après le sinistre ou la démolition.

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS\***

### I - Obligation de planter

1 - Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes au delà de 5 places réalisées sur une unité foncière\* doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

3.a) - Pour toute opération de logements collectifs ou semi-collectifs<sup>1</sup> réalisée sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10 % de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation sera conforme à sa vocation.

3.b) - Dans les autres cas de construction de logements, pour toute opération groupée supérieure à un hectare, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, devront couvrir au moins 5 % de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup>. Des jeux d'enfants y seront aménagés.

4 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige.

---

<sup>1</sup> Semi-collectif : logements groupés aussi bien par juxtaposition que par superposition, disposant généralement d'un espace privatif (jardin, patio ou terrasse).

De part leur conception, il s'agit d'un habitat intermédiaire entre les logements collectifs et les logements individuels groupés.

5 - la construction de bâtiments industriels est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, le long des limites séparatives non construites.

6 - Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

7 - Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige.

### SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\* (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

---

(\*) Cf. annexe documentaire