

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVE A LA ZONE URBAINE UC

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UC est une zone urbaine mixte de faible densité. Elle correspond aux secteurs périphériques. La zone est dédiée aux habitations, aux commerces et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination :

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques.

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

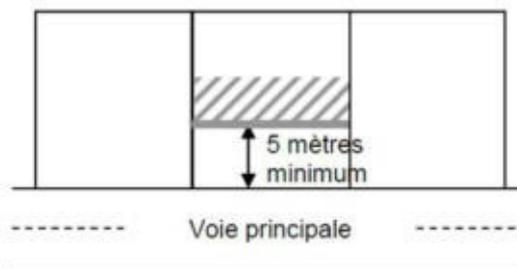
THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

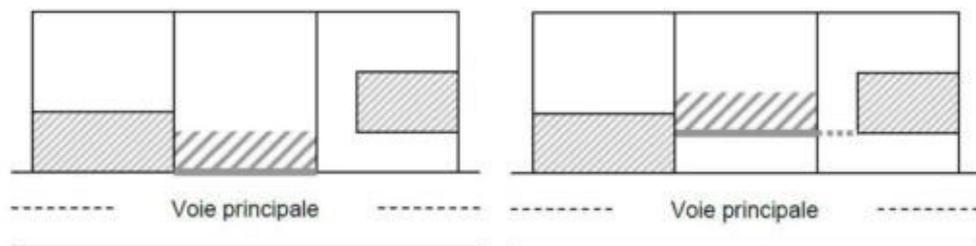
Implantation
par rapport
aux voies et
emprises
publiques

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée (sauf prescriptions du département) soit :

- avec un recul de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.



- observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.



Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.

Pour toute construction à l'angle des voies, la construction devra respecter à minima un recul de 5 mètres sur l'une des deux limites. Elle sera, de fait, considérée comme la façade principale. Pour les autres façades, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (suite)</p>	<p>Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'arrière des constructions principales ; • dans le prolongement de la façade à rue ; • Ou avec un recul ne pouvant être inférieur à celui de la façade principale. <p>En cas d'impossibilité au vu de la configuration du terrain, l'implantation en avant de la façade sur rue est possible sous réserve d'une intégration paysagère.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement, sauf travaux visant à améliorer le confort, l'accessibilité ou la solidité d'immeubles existants ne respectant pas les règles d'urbanisme à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer, sur la parcelle concernée, d'au moins une des deux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Disposer d'un minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique. - Disposer d'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large.
<p>Implantation des constructions sur une même propriété</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>

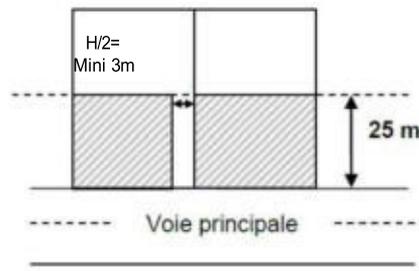
Implantation
par rapport
aux limites
séparatives

Implantation avec marges de retrait : Cf. Dispositions générales

Implantation en limite séparative :

Toutefois la construction en limites séparatives est admise :

- Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer.
- Au-delà de cette bande, pour les extensions et annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés.



L'implantation d'abris de jardin et de serres non accolés à l'habitation et de 20 m² de surface de plancher maximum est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives.

<p>Implantation par rapport aux limites séparatives (suite)</p>	<p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.</p> <p>Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes). <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.</p>												
<p>Emprise au sol</p>	<p>Pour les communes suivantes appartenant aux sites naturels inscrits des Monts (Berthen, Boeschepe, Cassel, Flêtre, Godewaersvelde, Méteren et St-Jans-Cappel) : cf. Dispositions générales en complément des dispositions ci-dessous.</p> <table border="1" data-bbox="347 891 1390 1413"> <tr> <td data-bbox="347 891 608 1048">Habitat</td> <td data-bbox="608 891 1390 1048">En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 50 %.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1048 608 1283">Commerces et Equipements de services.</td> <td data-bbox="608 1048 1390 1283" rowspan="2">En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 80 %.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1182 608 1283">Activités de bureau.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1283 608 1413">Autres destinations</td> <td data-bbox="608 1283 1390 1413">Non réglementée.</td> </tr> </table>		Habitat	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 50 %.	Commerces et Equipements de services.	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 80 %.	Activités de bureau.	Autres destinations	Non réglementée.				
Habitat	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 50 %.												
Commerces et Equipements de services.	En cas de division parcellaire, le coefficient maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 80 %.												
Activités de bureau.													
Autres destinations	Non réglementée.												
<p>Hauteur</p>	<table border="1" data-bbox="347 1413 1390 2009"> <tr> <td data-bbox="347 1413 608 1563">Habitat</td> <td data-bbox="608 1413 1390 1563"> <p><u>Hauteur absolue</u> : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.</p> <p><u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1563 608 1675">Exploitations agricoles ou forestières</td> <td data-bbox="608 1563 1390 1675"><u>Hauteur absolue</u> : 12 mètres, sauf contraintes techniques</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1675 608 1865">Commerces et Equipements de services.</td> <td data-bbox="608 1675 1390 1865" rowspan="2"><u>Hauteur absolue</u> : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1787 608 1865">Activités de bureau.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1865 608 1966">Equipement d'intérêts collectif et services publics</td> <td data-bbox="608 1865 1390 1966">Non réglementée.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="347 1966 608 2009">Autres destinations</td> <td data-bbox="608 1966 1390 2009">cf. Dispositions réglementaires générales</td> </tr> </table>		Habitat	<p><u>Hauteur absolue</u> : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.</p> <p><u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales</p>	Exploitations agricoles ou forestières	<u>Hauteur absolue</u> : 12 mètres, sauf contraintes techniques	Commerces et Equipements de services.	<u>Hauteur absolue</u> : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.	Activités de bureau.	Equipement d'intérêts collectif et services publics	Non réglementée.	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales
Habitat	<p><u>Hauteur absolue</u> : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.</p> <p><u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales</p>												
Exploitations agricoles ou forestières	<u>Hauteur absolue</u> : 12 mètres, sauf contraintes techniques												
Commerces et Equipements de services.	<u>Hauteur absolue</u> : 9 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.												
Activités de bureau.													
Equipement d'intérêts collectif et services publics	Non réglementée.												
Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales												

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toutes les communes sont concernées	
	L'ensemble des prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions caractéristiques de la Flandre « Les Chaumières ».
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
Matériaux	Les constructions (neuves) à usage d'habitation devront être majoritairement (+ de 50%) réalisés en aspect brique, en complément il est possible d'utiliser d'autres matériaux d'aspect tels que le bois, le verre ou le métal ainsi que les matériaux traditionnels (clin de bois, torchis, enduit...).
	Cf. Dispositions générales : Abris de jardin / réhabilitation / extension / annexe
Toiture	Cf. Dispositions générales
	Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente minimale de 35°.
	Toiture terrasse : Cf. dispositions générales
	Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.
Clôtures	Cf. Dispositions générales.
Espaces libres et plantations	Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation devront obligatoirement être plantées. Elles devront représenter au minimum 20% de la superficie de chaque terrain

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	<p>Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins.</p> <p>A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé.</p>
Autres destinations	<p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ; • pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales