

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine moyennement dense, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités économiques qui en sont le complément naturel et correspondant au centre ancien de la commune.

La zone comprend un secteur UBa, situé à l'intérieur d'un périmètre de protection, en raison des risques technologiques et un secteur UB_i, soumis au risque inondation.

Le secteur UBa est concerné par le plan de prévention des risques technologiques. « CRODA Chocques SAS à Chocques ». Les constructions doivent respecter les prescriptions établies par le PPRT dans ce secteur, qui s'imposent au PLU.

Les constructions doivent respecter les prescriptions applicables en ZPPAUP. La zone UB correspond au secteur A.

Des alignements d'arbre et de haies sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Des sentiers piétonniers à conserver sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6°.

La commune est concernée par un aléa retrait gonflement des sols argileux allant d'un niveau d'aléa nul à moyen. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en étude de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules

désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs. Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- L'ouverture de toute carrière.
- L'atteinte à l'emprise des chemins identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du code de l'Urbanisme.
- -les antennes relais.

En sus, dans le secteur UBi :

- les caves et sous-sols.

En sus, dans le secteur UBa :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du PPRT.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition 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 stations-services, chaufferies, etc.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. Les piscines sont autorisées.
- Les dépôts liés à une activité existante.

En sus, dans le secteur UBi :

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.
- Pour les nouvelles constructions, le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement.

- Pour les constructions existantes :
 - les constructions à destination d'habitation pourront augmenter de maximum 20% leur emprise au sol.
 - les constructions à destination d'activité pourront augmenter de maximum 30% leur emprise au sol.
 - le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,50 mètre par rapport au terrain naturel avant aménagement. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est soumis à déclaration préalable.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et 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.

a) Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

L'accès devra avoir une largeur de 3 mètres au moins.

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

b) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie)-le cas échéant.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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, approuvée par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes :
Les eaux ménagères sont celles issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge, ...
Les eaux vannes sont les eaux de WC.

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, ...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

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 jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L.1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire d'Artois Comm.

Une participation au raccordement au réseau collecte existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement d'Artois Comm.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

La réglementation en vigueur rend obligatoire la réalisation d'une étude de conception à la parcelle permettant de déterminer le type d'assainissement le plus adapté à la nature du sol en place ainsi que le mode d'évacuation ou de dispersion des eaux traitées.

La filière d'assainissement pourra être de deux types différents :

- 1- Soit une filière dite « classique » constituée d'un prétraitement (fosse toutes eaux) et d'un traitement défini par l'étude de sol (étude de conception) ;
- 2- Soit une filière soumise à l'agrément du ministère de l'écologie et du développement durable. Ce dispositif de prétraitement et de traitement devra avoir obtenu un agrément délivré par les ministères de l'écologie et du développement durable. La liste reprenant ces dispositifs est consultable sur le site interministériel consacré à l'assainissement non collectif : www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr.

A cette fin, le rapport d'étude de conception ainsi que 3 exemplaires de demande d'autorisation d'installation d'un système d'assainissement non collectif doivent être transmis au service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm.

Cette autorisation est indispensable pour commencer les travaux de réalisation du dispositif.

Le service public d'assainissement non collectif d'Artois Comm. est tenu de procéder au contrôle de l'intégralité des dispositifs d'assainissement non collectif ainsi que de contrôler tous les projets d'implantations futures.

Le propriétaire devra régler le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution de son assainissement non collectif au service assainissement d'Artois Comm.

Les eaux usées domestique et assimilées domestiques :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites

industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie, ...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement d'Artois Comm. par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement d'Artois Comm. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement d'Artois Comm.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

Les constructions doivent respecter les prescriptions applicables en ZPPAUP.

Généralités :

L'application des règles ci-dessous 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. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées :

-à la limite d'emprise de la voie ;

-en cas de « dents creuses », à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Un recul minimum de 10 mètres est imposé à partir de l'emprise de l'autoroute A26 et de la limite du domaine public ferroviaire pour les constructions à usage d'habitation.

Un recul minimum de 10 mètres est imposé à partir de la crête des berges des cours d'eau.

Les travaux visant à étendre, à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1,40 mètres à compter de cette même limite.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les prescriptions applicables en ZPPAUP.

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Implantation sur la ou les limites séparatives.

En front à rue, l'implantation sur la limite séparative est obligatoire, hormis traitement architectural de la continuité sur rue par un élément de liaison : (portail, mur...).

Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales dans une bande maximum de 20 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- Ou s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Implantation avec marge d'isolement.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres, sous réserve des dispositions du code civil concernant les vues (article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un 1 mètre minimum de la limite séparative.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment existant à l'approbation du PLU et dans la limite d'une extension de 7 mètres linéaires.

ARTICLE UB8 - 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.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

Nonobstant les règles ci-dessus, dans le secteur UBi, conformément aux dispositions reprises en article UB2 :

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.

Pour les constructions existantes :

- les constructions à destination d'habitation pourront augmenter de maximum 20% leur emprise au sol.
- les constructions à destination d'activité pourront augmenter de maximum 30% leur emprise au sol.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

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 constructions doivent respecter les prescriptions applicables en ZPPAUP.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings ou briques creuses...
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, à l'exception du bois, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le bois est admis.

Dispositions particulières pour les annexes :

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les toitures et façades des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux. Les toitures à faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

Les abris de jardin pourront être réalisés en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres, sous réserve que le volume de ces constructions soit discret et en harmonie avec celui de la construction.

Les clôtures :

Voir prescriptions applicables dans le secteur A de la ZPPAUP.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

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

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.
- pour les constructions à usage commercial ou de service : 1 place pour 3 emplois créés ou pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette nouvelle.
- Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

2 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- à trouver sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- à verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Règles générales de plantations

Les plantations doivent respecter les règles générales en ZPPAUP.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont exigées.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.