

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

Il s'agit d'une zone urbaine dense, affectée essentiellement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément naturel. Elle englobe la quasi-totalité des quartiers d'habitation de la commune.

Un sous-secteur UCp identifie un secteur concerné par le périmètre de protection des captages d'eau potable de Saint-Martin-au-Laërt, Salperwick et Tilques (zone plus vulnérable).

La zone est également concernée par le risque naturel (aléa moyen) de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des argiles. Ce risque est cartographié au niveau du règlement graphique. Il est vivement conseillé de prendre des précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la stabilité des ouvrages et des constructions.

### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- Les aménagements de terrains de camping et de caravanning, les aires d'accueil de camping-car.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les établissements d'élevage et d'engraissement
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées.

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - 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 stations services, 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, comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

3 – La construction, l'extension de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, situées en zone urbaine et existant à la date d'approbation du PLU, sans aggravation des nuisances et à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

4 – Dans le secteur UCp sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection des captages de Saint-Martin-au-Laërt, Salperwick et Tilques (zone plus vulnérable ; cf l'arrêté préfectoral dans les Annexes du PLU), et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

5 – Dans les secteurs repérés au règlement graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

6 – Dans le secteur repéré au règlement graphique, en cas de réalisation d'un programme de logements, il sera exigé un minimum de 15 logements pour personnes âgées.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

#### 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, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Les groupes de plus de 2 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 voie 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.

### ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### I - Desserte en eau

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

#### II - Eaux pluviales

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

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

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 conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

### III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente 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.

### IV - Eaux résiduaires

1 - Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général 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.

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

### V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

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

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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 UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer, excepté pour les constructions situées le long des voies concernées par une servitude d'alignement (implantation à l'alignement obligatoire).

Toutefois :

- a) 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.
- b) Dans le cas d'opérations groupées, une implantation différente des constructions par rapport à l'alignement peut être autorisée, après avis des autorités compétentes, sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'ensemble urbain environnant.

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

Excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des cours d'eau.

## **ARTICLE UC 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 façade sur rue le long des voies concernées par une servitude d'alignement, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul qui s'y substitue en application de l'article UC 6, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque l'unité foncière présente une façade sur la voie dont le linéaire est supérieur à 14 mètres, les constructions peuvent être édifiées, en façade sur rue, accolées à l'une seulement des deux limites séparatives latérales.

2 - Au delà 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) S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres en limites séparatives et sous réserve que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 4 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° autrement dit, la limite constructible est résumée par la règle  $H \leq L + 4$ .

### **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 ( $H = 2L$ ) 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.

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  $H = 2L + 3$  mètres.

### **III - Disposition particulière**

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

## **ARTICLE UC 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, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

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 ( $H = L$ ).

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 UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE 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 ( $H = L$ ).

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 20 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des marges de reculement qui s'y substituent en application de l'article UC 6.

### **II - Hauteur absolue**

La hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 13 mètres. Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

### **III - Disposition particulière**

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout du toit à partir de celle de l'une des deux constructions voisines ou de la hauteur moyenne de celles-ci.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **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 s'ils sont 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 coffrets techniques 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 ne sont pas obligatoires. Elles seront de préférence végétales.

1 - 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.

Toutefois :

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.

2 - 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 1 mètre.

3 - 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,...). Les clôtures en éléments de ciment moulé sont tolérées sous réserve qu'elles soient constituées d'éléments préfabriqués.

4 - 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.

## III – Annexes

Elles seront réalisées avec les mêmes matériaux apparents que le bâtiment principal.

Toutefois, si les dimensions sont réduites, les annexes pourront être de teinte foncée, sans exigence de matériaux.

## IV – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

## V – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation...

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

## **ARTICLE UC 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.

### Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

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

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

Toutefois, 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, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.

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

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

Il est exigé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et par 50 m<sup>2</sup> de SHOB pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 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.

Un seuil minimum est fixé à :

- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois 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.

## II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS**

### I - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

### II - 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 buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m<sup>2</sup>) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2 - Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3 - Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et qui comporte de l'habitat collectif, 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.

4 - La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

5 - Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

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

8- Les plantations seront constituées d'essences locales.



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

#### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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