

**ZONE UB**

**ZONE UB**

**PREAMBULE**

**I- VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, périphérique au centre ville, affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

**II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEUR**

La zone comprend un secteur UB1 dans lequel la hauteur des constructions peut être plus élevée que dans le reste de la zone.

**III- SECTEURS DE PROTECTION**

La zone comprend un secteur (S2) de protection des Champs captant.

**III- RAPPELS**

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme TGV Paris-Lille, dans une bande de 30 m de part et d'autre de la RD 54 et dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la RD 549 telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002.

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

### **SONT INTERDITS :**

- La création de bâtiments et d'installations liés à de nouvelles activités industrielles.
- La création de nouveaux bâtiments d'élevage.
- Les parcs d'attractions.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation .ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **SONT ADMISES**

Les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

### **SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPECIALES**

#### **Dans toute la zone :**

La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités non industrielles comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

La création et l'extension de bâtiments liés à des établissements à usage d'activités industrielles à condition que ceux-ci existent déjà dans la zone.

Les autres exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### **De plus, dans le secteur (S2)**

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les établissements à usage d'activités autorisés comportant des dépôts aériens ou en fosse de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.

Les dépôts souterrains d'hydrocarbures autorisés sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.

Les remblayages à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **I-ACCÈS**

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

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

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurées en dehors de la voie publique.

### **II-VOIRIE**

Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au moins trois) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une ou deux constructions principales maximum situées en arrière-plan, c'est-à-dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

Dans le secteur (S2), les voiries doivent être réalisées avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :

- la collecte des eaux de plates-formes routières soit réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;
- un système de confinement permette de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. L'emprise des voies doit avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse ne peuvent desservir qu'un maximum de quatre logements ou habitations et doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

## **ARTICLE UB 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **2) ASSAINISSEMENT**

Dans le secteur (S2), les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement doivent être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.

Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines.

L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée.

Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible.

L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.

#### **Eaux usées**

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

#### **Eaux résiduaires des activités**

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents préépurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si pour des raisons techniques, l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux résiduaires dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

### **3) TÉLÉCOMMUNICATIONS /ÉLECTRICITÉ/TÉLÉVISION /RADIODIFFUSION**

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement (eaux usées, eaux vannes) ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, les constructions ne pourront s'implanter que sur des unités foncières d'une superficie minimale de 700 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

La façade sur rue de la construction principale doit être implantée :

- soit avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes;
- soit avec un recul minimal de 7 m. et maximal de 15 m. par rapport à la limite d'emprise
- avec un recul de 10 m. par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul par rapport à l'alignement.

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

L'implantation en limite séparative est :

**admise**, pour toute construction, sur limite séparative latérale dans une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.

Au delà d'une bande de 15 m. mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue, l'implantation en limite séparative

**n'est autorisée que :**

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal .ou de dépôts, dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.
- lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants.
- lorsque dans le cas de dents creuses, l'implantation en limite parcellaire correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec les habitations voisines.

Dans tous les cas, lorsqu'il s'agit de constructions ne joignant pas la limite séparative:

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Lorsqu'il s'agit de d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique au recul du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,5 m pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

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

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsque l'un des deux bâtiments a une superficie maximale de 10 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,5 m.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder :

- 60 % pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes
- 80 % pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas en cas de reconstruction ou d'extension de constructions existantes.

- La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée à 10 m au faîtage.

- Dans toute la zone, à l'exception du secteur UB1, les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, soit sous forme de combles aménagés et (ou) en étage entier avec toiture en terrasse afin de permettre leur végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable. En cas de réalisation d'une toiture terrasse en R+1, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une attestation sur l'honneur du maître d'ouvrage de la réalisation s'engageant à réaliser sa végétalisation ou l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre système individuel d'énergie renouvelable.

- Dans le secteur UB1, les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménagés inclus (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables).

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

### **1) PRINCIPE GENERAL**

Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

## 2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

### a- Bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale doivent être traitées en harmonie avec celle-ci.

b- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires et les dépôts, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulés par des plantations à feuillage persistant.

c- Les postes électriques et chaufferies d'immeubles doivent s'harmoniser aux constructions.

### d- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

d1- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages;
- d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,5 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité au carrefour des voies.

d2- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation. Au delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

## ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État; dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements; dans le cas de changement de destination de locaux à vocation d'activité en logements

il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement pour les nouvelles constructions ou dans le cas de changement d'affectation
- au minimum trois places de stationnement à partir du deuxième logement dans le cas de division d'anciens logements
- en sus, pour les projets créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, à l'usage des visiteurs, au moins 1 place de stationnement automobile en dehors des parcelles par tranche de 10 logements. Toute tranche commencée est due.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- 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.

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces de détente (plantations, espaces verts, ...).

Les dépôts de matériaux et les citernes de gaz devront être dissimulés de la voie publique par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes seront plantées.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.