

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui constitue le centre actuel de l'agglomération affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Il sera recherché une incitation aux développements des activités nécessaires à la vie d'une telle agglomération, telles que commerces et loisirs.

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels potentiels sur le territoire à savoir :*
 - *le risque d'inondation par submersion marine par l'identification de secteurs indicés i*
 - *Le risque de mouvement de terrain lié au retrait/ gonflement des argiles.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires face à ces phénomènes afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel, à fonction d'entrepôts,
- les constructions et installations à usage agricole hormis celles autorisées à l'article UC2,
- les installations classées soumises à autorisation uniquement,
- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation, etc.),
- les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- les dépôts de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ordures, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition
- l'ouverture et l'exploitation 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.

Dans le secteur UCi :

- Sont interdits la création de sous-sols (caves ou garages) pour les constructions nouvelles et existantes.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions non interdites à l'article UC1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations à usage artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - ◆ qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - ◆ et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - ◆ et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- les constructions à usage agricole à condition d'être à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole existant ou d'une autre construction à usage agricole
- la division d'habitation en plusieurs logements à condition de respecter les dispositions relatives au stationnement.

Dans le secteur UCi sont autorisées uniquement :

- Les constructions autorisées dans la zone dont la dalle de rez-de-chaussée est située à une hauteur de + 0,2 m du niveau du terrain naturel.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection Civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable

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

Eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

Assainissement

Eaux usées

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction, et ce sans stagnation des eaux ou matières usées et en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales

Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales.

Si cela n'est pas possible techniquement, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Gaz- Electricité – Télécommunications et Télédiffusion

L'ensemble des réseaux et des branchements devra être enterré.

Déchets

Les nouvelles voies en impasse inférieures à 50 mètres doivent avoir un point de collecte des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- a) Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement
 - soit facultativement avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des watergangs.

Des règles d'implantation différentes peuvent être admises ou imposées,

- soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonctions de l'état de celle-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route,
- soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.

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.

a) – *Implantation sur les limites séparatives*

- En front à rue, dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des marges de recul, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - o 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.
 - o pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

b) Implantation avec marges d'isolement

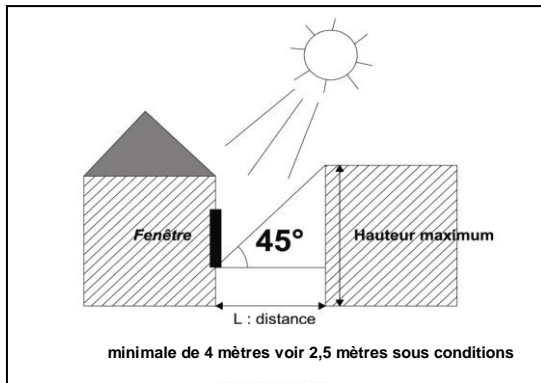
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ($H/2=L$).

Cette distance peut être ramenée à 1 mètre dans le cas de construction d'abris de jardins n'excédant pas 20m² de SHOB et 2m50 de hauteur totale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



- les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

- entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2,5 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

a) Hauteur relative par rapport aux voies

La différence de niveau entre tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H=L$. Il n'est pas tenu compte des reculs volontaires pour déterminer la hauteur relative.

b) Hauteur absolue

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres à l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans le secteur UCi : La dalle de rez de chaussée de toute nouvelle construction doit être située à + 0,2 m du terrain naturel. Une attention particulière sera apportée au traitement des soubassements en découlant.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.

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,
- Les imitations de matériaux tels que fausse brique, faux pans de bois...,
- Les châssis de toit regroupés sur pans de toiture,

a) Les toitures :

Le corps principal de la toiture des constructions devra avoir une pente comprise entre 40° et 50° inclus.

Pour les extensions d'habitation (garages, dépendances, vérandas...) ainsi que pour les constructions, extension et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les toitures pourront être exécutées avec ou sans pente, sous réserve de respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

b) Clôtures

Lorsque la construction est réalisée en retrait de la voie publique, la clôture en front à rue sera installée à l'alignement de la voie.

En front à rue les clôtures sont constituées :

- soit de murs pleins en briques ou enduits,
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m, rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non de végétaux d'essences variées et locales.

- soit d'un dispositif à claire-voie doublé de végétaux d'essences variées et locales
La hauteur totale des clôtures en front à rue ne peut excéder 2 mètres.

En limites séparatives des parcelles voisines, sont constituées :

- soit de murs pleins en briques ou enduits,
- soit de panneaux bois, doublés ou non de végétaux d'essences variées et locales,
- soit de dispositifs à claire-voie doublés de végétaux d'essences variées et locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

A l'intersection de deux voiries, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celles admises ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant dans lesdites voies.

c) Les annexes

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou masquées par des écrans de verdure et placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinante dans le choix des matériaux et revêtements.

d) Les éléments techniques

Antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. Ils devront veiller à s'intégrer au mieux à la construction et au site.

.....
ARTICLE UC 12 - LE STATIONNEMENT
.....

1) Principe général

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions minimales déclinées ci après.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place (relatif à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

2) Dispositions particulières

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par 50 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.
- en cas de division d'une habitation en plusieurs logements, il sera demandé deux places de stationnement par logement créé.

En outre, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être aménagé pour les visiteurs deux places de stationnement pour 5 logements créés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à de bureaux et de commerces:

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les établissements d'enseignement:

Il est exigé une place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré et deux places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.

Pour les établissements à usage hôtelier :

Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les entreprises artisanales et industrielles :

Les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que les véhicules du personnel hors du domaine public.

Dispositions applicables à l'ensemble des catégories précédentes :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m 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.

Pour le stationnement vélo (Plan de Déplacement Urbain du Calaisis)

L'ensemble des équipements collectifs à usage d'habitation, de commerce, d'éducation, de service public, de bureaux, d'emploi, devra prévoir des équipements nécessaires aux garages des deux roues.

Dès lors que l'opération projetée prévoit du stationnement voiture, il conviendra d'intégrer des emplacements réservés 2 roues pour les parts de marché minima suivantes :

Type d'occupation	Dimensionnement à prendre en compte
Lycée, collège, établissement d'enseignement supérieur	30% des étudiants et 10% des actifs présents simultanément
Lieu de travail	10% des actifs présents simultanément
Etablissements commerciaux	5% de la clientèle
Autres lieux recevant du public	5% de la fréquentation instantanée
Logements	2 emplacements par appartement

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un espace libre de pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie de la parcelle doit être réalisé.

Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés, faire l'objet d'aménagements paysagers ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative est jointe dans les annexes documentaires.

La plantation de haies de conifères mono-spécifique est interdite.

Parc de stationnement :

Les délaissés des parcs de stationnement doivent être plantés. Il est en particulier demandé, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les ensembles paysagers repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur coupe et abattage sont soumis à une autorisation préalable prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

