



## SECTION IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur UHa, concerné par la servitude liée au site classé des abords des fortifications de Bergues.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone peut également être concernée par le risque d'inondation : doctrine du plan de prévention des risques d'inondation des pieds de coteaux des waterings. Il convient de respecter les prescriptions de cette doctrine en annexe du PLU.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des haies. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il est vivement conseillé de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

## I. Zone UH : usage des sols et destination des constructions

### 1. Zone UH : destinations et sous-destinations

En zone UH sont autorisées sous conditions énumérées ci-après :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage d'habitation.

### 2. Zone UH : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### a. Occupations et utilisations du sol interdites

- Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés à l'article suivant.
- Les garages en sous-sols.
- Les caves, hormis celles préfabriquées.

<b>Prise en compte des risques</b>	
<b>Doctrine inondation des pieds de coteaux des Wateringues du Nord : zone inondable par accumulation (aléa faible et moyen).</b>	Toute construction est interdite, sauf sous les conditions édictées à l'article suivant.

#### b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone , ainsi que les annexes et les extensions liées ces habitations ;
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations et ne soient pas visibles de la voie publique, et liés à une activité existante sur la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, leurs extensions et leurs annexes ;
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, compris les plans de rétentions des eaux, ainsi que pour la mise en œuvre du paysagement.

### Prise en compte des risques

**Doctrine inondation des pieds de coteaux des Wateringues du Nord :** zone inondable par accumulation ( aléa faible et moyen).

Les projets peuvent être autorisés sous les conditions suivantes :

- Il convient d'interdire les demandes qui augmentent la vulnérabilité, par exemple un changement de destination ou des locaux à sommeil au rez-de-chaussée, sauf en cas de respect du niveau.
- Les barrières naturelles doivent être conservées ou leur aménagement compensé,
- Les dépendances et annexes doivent être ancrées au sol,
- Les remblais sont limités au strict nécessaire pour assurer la cote plancher,
- L'augmentation de l'emprise au sol des constructions existante est limitée à 20% du bâtiment existant.
- Le premier niveau de plancher devra être situé au-dessus de la côte de référence.
- Les clôtures devront être transparentes à l'écoulement.

### 3. Zone UH : mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## II. Zone UH : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Zone UH : volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise au sol.

#### b. Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UHa, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 5 mètres au point le plus haut.

### *c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **Principes:**

- 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.
- Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. 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.

#### **Règles d'implantation :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux routes départementales, et 5 mètres par rapport aux autres voies.

### *d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

#### **Principes :**

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) les constructions peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

### *e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière doit toujours être aménagée 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.

## 2. Zone UH : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur des constructions

#### **Généralités :**

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 (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

#### **Intégration des constructions**

La construction doit s'intégrer à l'environnement local (couleurs et choix de matériaux).

Est exclue l'utilisation en façade de plaques béton lisses préfabriquées, non recouvertes.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie et télécommunications doivent s'harmoniser aux constructions environnantes (couleurs et choix des matériaux).

#### **Matériaux des murs extérieurs des constructions**

Les murs extérieurs des constructions à usage d'habitation devront être réalisés majoritairement en briques.

#### **Toitures**

Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local.

Les toitures des constructions à usage d'habitation (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles ; l'emploi de la tuile rouge ordinaire est recommandé, toutefois les toitures des annexes pourront être réalisées au moyen d'autres matériaux de tons rouges ou sombres (serres, vérandas, dispositifs solaires... exclus).

Les toitures des constructions à usage d'habitation (excepté les annexes) seront réalisées à deux ou quatre pans; les coyaux ou brisis sont tolérés.

Les combles ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.

La toiture terrasse pour les constructions à usage d'habitation n'est autorisée que sur les annexes et les extensions des constructions existantes (situées en arrière de la façade sur rue) ou dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant (de type Haute Qualité Environnementale). ) En revanche, les car-ports sont acceptés sur pignon.

## b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les haies existantes, doivent être maintenues ou remplacées par l'utilisation d'essences locales.

Les clôtures nouvelles doivent être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des clôtures maçonnées : briques, matériaux recouverts d'un enduit peint, en lien avec la construction principale et limitées à 2 mètres de hauteur ;
- soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs sobres pouvant comporter un mur bahut ou non d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

## c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

### 3. Zone UH : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par l'utilisation d'essences locales.

La création d'aires de stationnement nécessitera obligatoirement un aménagement paysager.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques 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 ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Dispositions particulières pour les alignements d'arbres et de haies à protéger en vertu de l'article L.151-23 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.*

#### 4. Zone UH : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert)

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

### III. Zone UH : Équipements et réseaux

#### 1. Zone UH : Desserte par les voies publiques ou privées

##### a. accès

###### **Définition :**

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 voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

###### **Configuration :**

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
  - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
  - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
  - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
  - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
  
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

### *b. Voirie*

- a) 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 ;
  - Etre 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 privées doivent présenter une largeur d'au moins 6 mètres.
- b) 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).

## 2. Zone UH : desserte par les réseaux

### *a. Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### *b. Assainissement*

#### Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

#### Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### *c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### *3. Zone UH : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.