

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Un risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles*
- *Des risques d'inondation identifiés sur le plan de zonage (Planche B) soit par débordement, soit par remontée des nappes phréatiques, soit par ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) soit par rupture de digue.*
- *Un risque lié à la présence d'engins de guerre*
- *Un risque de sismicité de niveau 2*
- *Un risque lié au transport des marchandises dangereuses*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

SECTION A. CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UB** est une zone urbaine mixte de forte densité. Elle correspond à la périphérie des centres villes et centres bourgs. La zone est dédiée aux habitations, aux commerce et équipements de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux activités de bureau.

SECTION B. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

SECTION C. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage.
- La restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.
- Les nouvelles constructions et changement de destination ayant comme destination le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce, nécessaire au fonctionnement de la zone.

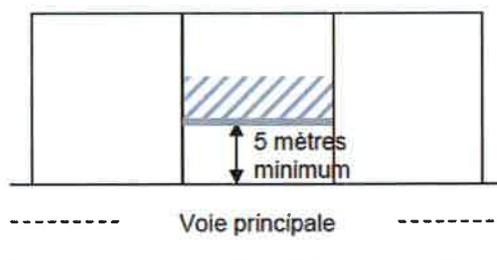
THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

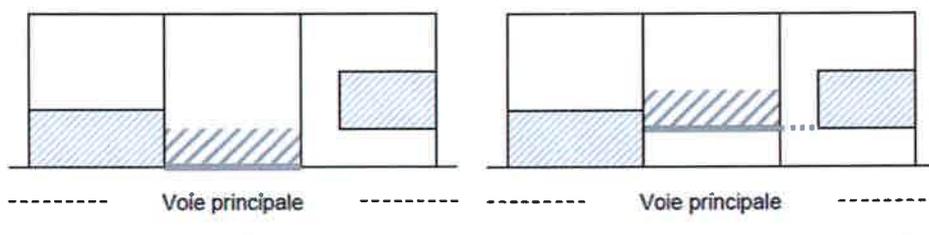
Implantation
par rapport
aux voies et
emprise
publique

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée soit:

- avec un recul de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.



- observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisines la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer.



Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :

- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue ;

	<p>Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique. • D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large. <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Implantation avec marges de retrait :</u></p> <p><u>Cf. Dispositions générales</u></p> <p><u>Implantation en limite séparative :</u></p> <p>Toutefois la construction en limites séparatives est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie existante ou à créer. • Au-delà de cette bande, pour les extensions et annexes à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au droit de la limite et sous réserve que la pente des toitures n'excède pas 45 degrés. <div data-bbox="687 1480 1082 1733" data-label="Diagram"> <p>The diagram shows a cross-section of a building's footprint. A horizontal dashed line at the top is labeled 'Voie principale'. Below it, a solid horizontal line represents the 'Voie d'alignement'. A vertical double-headed arrow on the right indicates a 25m depth from the 'Voie d'alignement' to the building's edge. The building's height is labeled as 'H/2 = Min 3m'. A small double-headed arrow indicates the building's width relative to the alignment.</p> </div> <p>L'implantation d'abris de jardin d'une superficie maximale de 25m² et d'une emprise au sol de 20 m² et de serres non accolés à l'habitation est autorisée à un mètre minimum des limites séparatives.</p> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce recul peut être modulé en fonction de la composition du projet.</p>

	<p>Les constructions en second rideaux peuvent déroger aux règles précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans ce cas, la construction pourra s'implanter sur au moins une des limites séparatives (sauf constructions existantes). <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage (planche B).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.</p>	
Emprise au sol	Non réglementée.	
Hauteur	Habitat	<p><u>Hauteur absolue</u> : 12 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.</p> <p><u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales</p>
	Exploitations agricoles et forestières	<u>Hauteur absolue</u> : 12 mètres, sauf contraintes techniques
	Commerces et équipements de services. Activités de bureau.	<u>Hauteur absolue</u> : 12 mètres sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	cf. Dispositions réglementaires générales

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

RUBROUCK / OCHTEZEELE / ARNEKE / NOORDPEENE / BUYSSCHEURE / ZUYTPEENE / WEMAERS-CAPPEL / ZERMEZEELE / ZUYTPEENE / HARDIFORT / CASSEL / OXELAERE / BAVINCHOVE / SAINT-MARIE-CAPPEL / HOUTKERQUE / WINNEZEELE / OUDEZEELE / STEENVOORDE/ TERDEGHEM / EECKE/ BOESCHEPE / BERTHEN /SAINT-JANS-CAPPEL / METEREN / FLETRE / BAILLEUL / MERRIS / LE DOULIEU / STEENWERCK / NIEPPE / NEUF-BERQUIN / STRAZEELE / PRADELLES / BORRE/WALLON-CAPPEL / MORBECQUE / THIENNES / BOESEGHM / SERCUS /LYNDE /WALLON-CAPPEL /STAPLE	
	L'ensemble des prescriptions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions caractéristiques de la Flandre.
Intégration des constructions	Dans le cadre de constructions issues d'un programme architectural innovant, la mise en œuvre de matériaux autres que la brique et la tuile est tolérée.
Matériaux	Les murs extérieurs des constructions de chaque façade (neuves ou réhabilitées) à usage d'habitation devront être majoritairement réalisés en aspect brique. Il est toléré l'utilisation d'autres matériaux d'aspect tels que le bois, le verre ou le métal ainsi que les matériaux traditionnels (clin de bois, torchis...).
Toiture	<p>Les toitures des constructions (exceptées les annexes) seront réalisées en tuiles, dans la gamme des rouges ou noires ; 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 d'aspect ardoise sont autorisées.</p> <p>Les toitures des constructions à usage d'habitation auront une pente minimale de 40°.</p> <p>Les toitures terrasses pour les constructions principales sont interdites, à l'exception de certains éléments de composition découlant d'un projet architectural d'ensemble ou innovant (de type HQE ou architecture bioclimatique).</p> <p>En sus, les toitures terrasses sont autorisées en RDC pour les extensions et annexes s'inscrivant dans le cadre d'un projet architectural et innovant.</p> <p>Les combles prévus ne pourront comporter qu'un seul niveau habitable.</p>
Clôtures	Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits.
Espaces libres et plantations	Non réglementée.

SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	Pour les nouvelles constructions ou réhabilitations créant des logements supplémentaires dans un bâtiment existant, il doit être créé, en dehors de la voie publique, le nombre de places de stationnement nécessaire aux nouveaux besoins. A minima, il est exigé 2 places de stationnement par logement nouveau créé.
Autres destinations	Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur l'unité foncière : - 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.

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales