

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité moyenne.

Ce secteur correspond en particulier au secteur urbanisé de Merlimont-Village présentant un aspect plutôt rural dans certains secteurs.

Le secteur UDa identifie les secteurs réservés à l'activité.

Le secteur UDb identifie le secteur de l'entrée de ville de densité faible ou la dynamique de dispersion de l'habitat doit être maîtrisée.

ARTICLE UD 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 – Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 – La création de bâtiments à usage industriel sauf dans le secteur UDa ;
- 5 – Les terrains de camping et de caravanning ;

ARTICLE UD 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Dans le secteur UD et UDb, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;

- Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 – La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités n'est autorisée que dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

Dans le secteur UDa, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciale ou industrielle comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant ;

3 – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elles sont à destination des personnes dont la présence est nécessaire pour la direction, le gardiennage, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, installations présentes dans le secteur.

ARTICLE UD 3 :

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

I 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.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II

Voirie :

Définition :

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

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- 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 construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Leur conception devra prévoir la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UD 4 :

Desserte en eau, assainissement et électricité

▪ **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.

▪ **Eaux Pluviales**

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

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

▪ **Eaux Usées et Vannes**

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).

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, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE UD 5 :

Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

ARTICLE UD 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Par rapport à la Route départementale 940 :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

2. Par rapport aux autres voies :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Pour les autres constructions :

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul identique à celui d'une des constructions existantes sur les fonds voisins;
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. Cette distance est portée à 10 mètres dans le secteur UDb.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à la réhabilitation, à l'extension ou à la reconstruction après sinistre des constructions existantes ne respectant pas les marges de recul fixées.

ARTICLE UD 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDb :

Règle générale :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement des constructions doit être de 3 mètres au minimum.

Règles particulières :

Pour les constructions existantes implantées à moins de 3 mètres, l'extension des constructions est autorisée sous réserve d'avoir une marge d'isolement au moins égale à la marge d'isolement de la construction existante.

L'implantation sur limite séparative n'est autorisée que pour l'extension des constructions existantes implantées sur limite séparative.

Dans les autres secteurs :

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limite séparative est possible mais non obligatoire.

I Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, dans une bande de 15 mètres maximum de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées ou de la marge de recul obligatoire fixée à l'article UD6, les constructions ne peuvent être édifiées le long des limites séparatives que dans les cas suivants :

- lorsque les parcelles sont d'une largeur en front à rue inférieure ou égale à 10m ;
- lorsque les parcelles sont d'une largeur en front à rue comprise entre 10 mètres et 20 mètres, mais dans ce cas l'implantation sur limite séparative n'est autorisée que sur l'une seulement des limites séparatives ;
- pour s'apignonner sur une construction existante ou un mur existant en bon état lorsque la construction ou le mur sont de hauteur au moins égale à la construction à réaliser.

2) Au-delà de cette bande, 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) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au droit de limite séparative et dont l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal n'excède pas 45° ;
- c) lorsqu'il s'agit de bâtiment à usage d'activité artisanale ou commerciale dont la hauteur n'excède pas 4,5m mesurée au point le plus élevé.

II Implantation avec marges d'isolement.

Principe général :

1) 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 de plus de 4 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ($H < L + 4$ mètres).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Règles particulières :

a) En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure à 10m² du surface hors œuvre nette et que sa hauteur absolue ou au faîtage soit inférieure ou égale à 2,5 mètres.

b) Les équipements publics, tels que transformateurs EDF, dont la surface au sol est inférieure à 15m² et la hauteur inférieure à 3,20m peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

c) Au-delà d'une bande de 35 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, la marge d'isolement des constructions principales à destination d'habitation et des annexes qui leur sont accolées qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UD 8 :

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même 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, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

En sus, en zone UDa, cette distance doit être au minimum de 5m pour les constructions à usage d'activité industrielle ou artisanale.

ARTICLE UD 9 :

Emprise au sol

Non réglementé.

| |
|---|
| ARTICLE UD 10 : Hauteur des constructions |
|---|

▪ **Hauteur Absolue**

Dans le secteur UD :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 12 mètres. La hauteur maximum à l'égout principal de la toiture est fixée à 6,5 mètres. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 plus comble aménageable (R+1+C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Dans les secteurs UDa :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé. Le nombre de niveaux sera au maximum de 2 le second niveau pouvant s'inscrire dans un comble (R+1 ou R + C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 13 mètres au point le plus élevé.

Dans le secteur UDb :

• *Pour les constructions à usage d'habitation :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 8,5 mètres. La hauteur maximum à l'égout principal de la toiture est fixée à 3,5 mètres. Le nombre de niveaux sera au maximum de 1 plus comble aménageable (R+C).

• *Pour les autres constructions :*

La hauteur des constructions mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

▪ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la voie de desserte.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

ARTICLE UD 11 :

Aspect extérieur

I Dispositions Générales.

Pour toute construction, 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.

Est interdit 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).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie que les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements ;
- Dans le cas de réalisation de tertres d'infiltration, ceux-ci devront être placés à une distance des voies au moins égale à celle de la façade à rue de la construction assainie.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

II Dispositions particulières.

a) Toitures des constructions à usage d'habitation ou de bureaux

Règles générales :

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les annexes accolées aux constructions principale à usage d'habitation inférieures à 25m² de surface hors œuvre brute.

Pour les toitures sont recommandés les petites tuiles plates ou les panes flamandes de couleur terre cuite.

Règles particulières :

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne

pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

b) Toitures des constructions à usage d'activité artisanale, industrielle ou de commerce

Hormis lorsqu'il s'agit de constructions à toit plat, l'angle de toiture des constructions mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 15°.

Les toitures à une seule pente sont interdites.

b) Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6 sauf dans le secteur UDa.

| |
|--|
| <p><u>ARTICLE UD 12 :</u> Stationnement des véhicules</p> |
|--|

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

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement dont deux places extérieures hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

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

ARTICLE UD 13 :
Espaces libres et plantations

Obligation de planter

Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément.

Dans le secteur UDa, les espaces verts doivent représenter au minimum 15% de l'unité foncière.

ARTICLE UD 14 :
Coefficient d'Occupation des Sols

Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans le secteur UD, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,30.

Dans le secteur UDb, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,10.

Pour les autres constructions :

Dans la zone UD, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur UDa, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.

Dans le secteur UDb, le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 0,10.

Par ailleurs, les dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme sont applicables dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UDa :

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.[...] »