

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB.

La zone UB comprend le centre d'Aubigny-en-Artois, correspondant au bourg original. Il s'agit d'une zone urbaine à forte densité de construction, affectée essentiellement à l'habitat, aux activités artisanales et aux activités de commerce et de services nécessaires pour répondre aux besoins des habitants de la commune. En raison de la qualité du patrimoine ancien existant, l'ensemble du bâti de la zone UB est soumis à permis de démolir.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UB sont concernés par les servitudes d'utilité publique et obligations diverses notamment celles liées à l'alignement des voies, à la protection des zones et sites archéologiques. Les usagers prendront connaissance dans le dossier " Annexes ", des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UB 1. : - Occupations et utilisations du sol admises.

Sont admis:

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les opérations de constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations destinées aux activités de commerce et de services.
- Les constructions et installations existants à usage agricole, sous réserve de ne pas relever de la législation des installations classées.
- La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants destinés aux activités agricoles, sous réserve de ne pas relever de la réglementation relative aux installations classées.
- Les constructions ou installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les établissements relevant de la législation sur les installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition:
 - a) qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie des habitants de la zone tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter où tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des établissements existants à usage d'activités artisanales, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- les groupes de garages individuels n'excédant pas 6 boxes.

Article UB 2: Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols autres que celles admises à l'article UB 1, et notamment:

- Les dépôts et décharges de vieille ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usagés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

SECTION 2 : - CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et Voiries.

a). 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 voisins éventuellement obtenu par l'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.
- 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 au fonctionnement de la circulation.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès sur la voie publique qui la borde. Lorsque l'unité foncière présente une façade sur la voie publique de plus de 30 mètres, la création d'un deuxième accès sur la dite voie est autorisée, sous réserve que ce nouvel accès ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- L'accès ne pourra jamais avoir moins de 4 mètres de large.
- Les groupes de garage individuels de plus de 5 garages doivent être disposés à l'intérieur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

b). Voirie.

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent:
 - * être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
 - * être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison, et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.
 - * assurer la protection des piétons.

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

Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques déjà existantes.

Les voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules utilitaires, tels que ceux de collecte des ordures ménagères ou de lutte contre l'incendie, de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux.

La protection sanitaire des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme NF antipollution.

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.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales.

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

2. Eaux Usées.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif ou unitaire).

3. Eaux résiduares des établissements industriels ou commerciaux.

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduares des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

DISTRIBUTION EN ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques, de télédiffusion et de réseaux câblés sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains:

Si la surface ou la configuration des parcelles est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être édifiées:

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique,
- soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions générales.

En front à rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur les limites séparatives .

1) En front de rue, les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

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 au moins égale à celle à réaliser permettant l'adossement.

b) s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurée du sol au point le plus haut.

II. Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives:

la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = 2L$.

La marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

2) La marge d'isolement minimale est ramenée à 2 mètres pour les bâtiments annexes à usage d'abri, tels que garages, abris à outils, chenils dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurées au sol au point le plus élevé.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1) Entre deux bâtiments non contigus, il doit 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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

2) La marge d'isolement minimale est ramenée à 2 mètres pour les bâtiments annexes à usage d'abri, tels que garages, abris à outils, chenils dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé.

3) Dans le cas de constructions réalisées simultanément et lorsque la cohérence de l'ensemble des constructions projetées et leur intégration dans l'environnement le justifient, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut admettre une distance minimum entre deux bâtiments non contigus inférieure à 4 mètres sous réserve que la marge d'isolement admise permette de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article UB 9 : Emprise au sol.

A l'intérieur des secteurs " espaces verts protégés ", figurant au document graphique, l'emprise au sol ne peut excéder 15% de la parcelle.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions.

a. Hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au dessus du sol avant aménagement est fixée à 7,50 mètres à l'égout de la toiture, sans qu'il soit admis plus d'un seul niveau habitable sous combles (R.+1+C).

b. Hauteur relative:

En raison de la topographie de la zone et de la valeur architecturale du patrimoine ancien, pour respecter le rythme des constructions existantes, la hauteur totale de la nouvelle construction tiendra compte de la hauteur des constructions voisines.

ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur et clôtures.

A) Aspect extérieur.

I. Dispositions générales.

Les constructions et les installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et leur environnement immédiat.

Les bâtiments et les entrepôts à usages d'activités agricoles et artisanales, lorsqu'ils sont admis dans la zone, doivent également respecter le paysage urbain de la zone, tant dans leur volume que dans leur aspect extérieur et le choix des matériaux.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings etc...).

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

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

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

II. Dispositions particulières.

En raison de la qualité architecturale du patrimoine existant, les constructions et installations de l'ensemble de la zone UB, font l'objet des dispositions réglementaires particulières qui s'ajoutent aux dispositions générales.

Ces dispositions particulières s'accompagnent de recommandations, afin d'aider le pétitionnaire dans l'élaboration de son projet.

Traitement des Façades.

a) Les Murs.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings...).

Recommandations:

Lorsque la façade est en briques et/ou pierres, il est recommandé de laisser ou de rendre apparente la brique ou la pierre et en cas de travaux de rejointement des briques, d'effectuer celui-ci légèrement en creux.

Lorsque la façade est en finition enduit, il est recommandé de réaliser les enduits en " lissé " et dans un ton " pierre " obtenu à partir de colorants naturels.

Lorsque la façade est peinte, il est recommandé de choisir la couleur dans la gamme des coloris, qui prédomine dans le groupe de bâtiments, auquel s'intègre l'immeuble.

Dans le cas de façades enduites ou peintes, il est recommandé de mettre en valeur les soubassements par une couleur sombre.

Il est recommandé la brique rouge/brune à surface rugueuse et la pierre calcaire locale ou similaire en aspect.

b) Les baies d'éclairage, les menuiseries extérieures et leurs accessoires.

Il est recommandé d'installer des portes pleines laquées ou vernies.

Les Portes cochères ou de garage.

Les portes cochères et les portes de garage doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble et notamment l'ouverture doit respecter le rythme et/ou l'alignement des baies d'éclairage à l'étage supérieur.

Il est recommandé des portes à deux ouvrants composés de panneaux de bois d'un seul tenant ou de panneaux formés par l'assemblage de planches de bois assez larges disposées verticalement.

Les Baies d'éclairage (Fenêtres, Portes-fenêtres)

Les baies d'éclairage doivent marquer un rythme vertical.
Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

Les menuiseries des baies d'éclairage doivent être fines.
Il est recommandé des fenêtres ouvrant " à la française ".

c) Les gouttières et les descentes des eaux pluviales.

Il est recommandé que les gouttières et chéneaux fassent saillie sur le mur de la façade.

Autant que faire ce peut, les descentes d'eaux pluviales seront réalisées le long des limites séparatives et se raccorderont directement à la gouttière ou au chéneau.

Traitement des façades commerciales.

On entend par façade commerciale, la façade ou partie de façade d'une construction comportant des aménagements spécifiques (vitrines, bandeaux, enseignes...) destinés à établir la vocation commerciale ou de service au public de la construction.

a) Hauteur de la façade commerciale.

La façade commerciale ne doit pas dépasser les appuis des fenêtres du premier étage.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de la façade commerciale, mesurée à partir du sol ne doit pas excéder 5 mètres.

b) Vitrines.

Lorsque deux ou plusieurs constructions contiguës sont l'objet d'une même façade commerciale, le percement des vitrines doit respecter les limites séparatives des immeubles.

c) Aménagement saillant.

Aucun aménagement de la façade commerciale ne peut présenter une saillie supérieure à 0,30 mètre.

Cette règle ne concerne pas les concessions de voiries précaires et révocables accordées par la Commune.

d) Les Matériaux.

Il est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings...).

Afin d'éviter un aspect disparate et clinquant des façades commerciales, il est recommandé :

- d'utiliser un nombre limité de matériaux et de couleurs,
- d'adopter des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux du bâti environnant.

e) Enseignes.

Le bandeau rattaché est interdit.

Il est recommandé que :

1. la pose des enseignes plaquées ne dépassent pas la hauteur maximale admise pour la façade commerciale, soit les appuis des fenêtres du premier étage, ou en l'absence de fenêtres à l'étage, 5 mètres mesurés du sol.
2. les enseignes en saillie ne dépassent pas une hauteur correspondant au 1/5ème de la hauteur de l'immeuble prise à l'égout du toit.
3. l'avancée des enseignes en saillie n'excède pas une distance de un mètre à partir du mur de la façade de l'immeuble.

Par ailleurs, il est préférable qu'une seule enseigne en saillie soit posée par 8 mètres linéaires de façade. Le nombre d'enseignes figuratives n'est pas limité.

Toitures.

a) Les matériaux.

1. - Est interdit l'utilisation en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils...) non visibles du domaine public.
2. - Les versants de toiture donnant sur rue, ainsi que toutes les parties de toiture visibles depuis l'espace public doivent être recouverts d'ardoises ou de tuiles ou de matériaux similaires dans leur aspect.

Il est recommandé l'emploi de tuiles flamandes ou mécaniques de couleur rouge orangé ou brune.

b) Les Pentes.

1. la pente des toitures à versants doit être comprise entre 30° et 60°.
2. L'éclairage des combles au moyen d'une surface vitrée en toiture n'est autorisée que si cette surface vitrée reste dans le plan de la toiture (vasistas, velux, verrière, châssis de toit).
3. Les combles seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes à deux ou trois versants.
4. Les chiens assis, belles voisines, sont proscrits.

c) Conduits de cheminée, de ventilation...

1. Tout conduit de cheminée doit être en brique ou crépi.
2. Il est interdit de réaliser des conduits en saillies sur les façades hormis les pignons latéraux.

Il est recommandé que les conduits de cheminée traversent la toiture le long des murs mitoyens et au niveau du faîtage.

B) Clôtures.

1) L'Edification des clôtures est soumise à autorisation.

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

3) En front à rue, il est recommandé la pose des clôtures suivantes :

*** Clôtures pleines :**

- les clôtures pleines maçonnées de pierre et de brique formant " le Rouge-barre " caractéristique du patrimoine ancien existant, sous réserve de ne pas occuper l'ensemble du linéaire et de s'articuler avec des clôtures à claire-voie.

*** Clôtures à claire-voie:**

- les clôtures composées d'un mur bahut en maçonnerie de pierres ou briques ou autre matériau enduit de couleur claire, rehaussé de ferronneries.

- les clôtures composées d'un mur bahut en maçonnerie de pierre ou de briques ou autre matériau enduit de couleur claire, rehaussé d'un grillage vert, obligatoirement doublé de végétaux d'essences variées, choisis de préférence parmi ceux proposés en annexe.

4) En limites séparatives des parcelles voisines, les clôtures sont constituées:

- soit d'une maçonnerie en pierres et briques formant le Rouge-barre ",

- soit de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, et doublées de haies vives composées d'essences variées, choisies de préférence, parmi celles proposées en annexe.

5) Hauteurs.

Hauteur du mur bahut:

Dans tous les cas, la hauteur du mur bahut ne peut pas dépasser 0,80 mètres.

Hauteur totale de la clôture :

- En front à rue, comme en limites séparatives des parcelles voisines, la hauteur totale des clôtures ne peut pas dépasser 2 mètres.

- A l'angle de deux voies de circulation, sur une longueur de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour, la clôture ne peut pas dépasser 0,80 mètres.

6) Matériaux :

Sont interdits les éléments de type ciment moulé.

Article UB 12 : Stationnement.

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

Les constructions de logements en collectif:

En habitat collectif, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher hors œuvre de constructions, avec un minimum d'une place par logement.

Article UB 13: Espace libres et Plantations, Espaces boisés classés.

I. Espaces boisés classés et Espaces verts protégés.

1. Espaces boisés classés.

Sans objet.

2. Espaces verts protégés.

Dans les espaces verts protégés, figurant au document graphique référencé, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

II. Obligation de planter.

On entend par surface libre, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.

Les surfaces libres sont obligatoirement plantées et doivent être traitées : soit en espaces verts, en jardin d'agrément comportant des arbres de haute tige, et/ou jardin potager.

Les plantations seront adaptées au sol et au climat de la région.

Les essences plantées seront choisies de préférence parmi celles proposées en annexe du présent règlement.

Il est recommandé de conserver les arbres de hautes tiges existants, dès lors qu'ils sont en bon état phytosanitaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UB 14: Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 1,25.

Article UB 15 : Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du COS n'est pas admis.