

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC.

La zone UC est une zone urbaine de moyenne densité, correspondant aux premières extensions du bourg ancien.

Elle est essentiellement affectée à l'habitat, mais comprend des activités artisanales et industrielles sans nuisances graves, ainsi que des activités de commerce et de services.

Certains terrains de la zone UC 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.

Par ailleurs, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plate-forme de la RN39 telles qu'elles figurent sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RN39) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 06 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

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

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

Sont admises:

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les opérations de constructions à usage d'habitation.
- Les constructions ou installations destinées aux commerces et services.
- L'extension, la modification ou 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 ou 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, 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 UC 2: Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols autres que celles admises à l'article UC 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 UC 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 UC 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 résiduaire des établissements industriels ou commerciaux.

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

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

DISTRIBUTION EN ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

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

Article UC 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 UC 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 par rapport à l'alignement au moins égal à 5 mètres.

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites du domaine ferroviaire.

Dans le choix de l'implantation de la nouvelle construction, le pétitionnaire tiendra compte de l'implantation des constructions existantes voisines.

Lorsque la nouvelle construction intègre une séquence urbaine comportant des bâtiments de valeur et en bon état, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation de la nouvelle construction soit à l'alignement, soit en retrait, selon le type d'implantation dominant dans la séquence urbaine.

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

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.
- c) s'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres mesurés du sol au point le plus élevé.

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

Entre deux bâtiments non contigus 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.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur de faitage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils....

Article UC 9 : Emprise au sol.

Sans objet.

Article UC 10 : Hauteur maximum des constructions.

a) Hauteur maximum.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions, mesurée au dessus du sol avant aménagement est fixée à 7,5 mètres à l'égout de la toiture, sans qu'il soit admis plus de d'un étage aménagé 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 UC 11 : Aspect extérieur et clôtures.

a) Aspect extérieur.

I. Dispositions générales.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et son environnement proche.

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.

Les bâtiments à usages d'activités agricoles, artisanales, ou industrielles ainsi que les entrepôts, lorsqu'ils sont admis dans la zone, doivent respecter le paysage urbain de la zone, dans leur volume, dans leur aspect extérieur et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

II. Dispositions particulières.

En raison de la qualité du paysage urbain existant, les constructions et installations de l'ensemble de la zone UC, 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.

- 1.- Lorsque que 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.
2. - 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.
3. - 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.
4. Dans le cas de façades enduites ou peintes, il est recommandé de mettre en valeur les soubassements par une couleur sombre.
- 5.- Il est recommandé la brique rouge/brune à surface rugueuse et la pierre calcaire locale ou similaire en aspect.

b) Les baies d'éclairément - Fenêtres et leurs accessoires

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

1.- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les baies d'éclairément doivent marquer un rythme vertical.

Il est recommandé une proportion voisine de 2/1.

2.- Les menuiseries des baies d'éclairément doivent être fines.

Il est recommandé des fenêtres ouvrant " à la française ".

c) Les gouttières et les descentes des eaux pluviales.

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

2.- 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.

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.

b) Les Pentes.

1. Il est recommandé que la pente des toitures à versants soit comprise entre 30° et 60°.

2. Les combles seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes à deux ou trois versants.

b) Clôtures.

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

2) Les clôtures pleines ne sont admises qu'en limites séparatives de parcelles. Elles ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres.

3) Les clôtures à claire voie peuvent être constituées de haies vives, de grilles ou de grillages ou autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne doit pas excéder 0,80 mètre.

4) Les clôtures pleines et les murs bahut doivent être traités en harmonie avec les constructions proches, dans le choix des matériaux, revêtements et couleurs.

Sont notamment interdits:

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...),
- les éléments de ciment moulé.

Il est recommandé une maçonnerie de pierre ou de briques ou autre matériau enduit de couleur claire.

5) Les haies vives seront composées de végétaux d'essences variées, choisis de préférence parmi ceux proposés en annexe.

6) Qu'elles soient en front à rue ou en limites des parcelles voisines, la hauteur totale des clôtures à claire-voie ne doit pas excéder 2 mètres.

7) 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 doit pas dépasser 0,80 mètres.

Article UC 12 : Stationnement.

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

1. 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, avec un minimum d'une place par logement. En outre, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

2. Les constructions destinées aux commerces, aux services et bureaux, aux services publics :

- pour les commerces, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de vente ; cette norme ne s'applique pas aux commerces dont la surface totale de vente est inférieure à 150 m².
- pour les bureaux et les services publics, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre.

3. Les constructions destinées à des activités artisanales ou industrielles:

il est exigé :

- une place de stationnement pour 3 emplois dans le cas d'entreprise de moins de 20 emplois,
- une place de stationnement pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprise de 20 emplois et plus.

Article UC 13: Espaces libres et Plantations, Espaces boisés classés.

I. Espaces boisés classés et Espaces verts protégés.

Sans objet.

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.

1. Les surface libres sont obligatoirement plantées et doivent être traitées soit en espace vert ou jardin d'agrément comportant un arbre de haute tige et/ou en jardin potager.

2. Lorsque les constructions ou installations sont destinées à des activités artisanales ou industrielles ou de stockage (entrepôts, aires découvertes), les marges d'isolement résultant de l'application de l'article UC 7 doivent être plantées d'arbres de hautes tiges et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

3. Dans le cadre d'opérations groupées de constructions, il est recommandé que les surfaces destinées à un usage piétonnier (circulation, aire de détente, de jeux) soient agrémentées de plantations diversifiées comportant des arbres de haute tige.

4. Les plantations seront adaptées au sol et au climat de la région et choisies de préférence parmi les essences proposées en annexe du présent règlement. Les arbres de hautes tiges existants doivent être conservés, dès lors qu'ils sont en bon état phytosanitaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC 14: Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,80.

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

Sans objet.