

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD comprend les extensions résidentielles récentes du bourg.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux, et équipements publics.

La densité de construction y est moyenne.

Certains terrains de la zone UD sont concernés par les servitudes d'utilité publique et obligations diverses notamment celles liées à l'alignement, à la protection des sites archéologiques et des monuments historiques. 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 RD 939 telles qu'elles figurent sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 (RD 939) sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 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 UD 1 : Occupations et utilisations du sol admises.

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle.
- Les opérations de constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles, sous réserve de ne pas relever de la législation des installations classées.
- Les constructions ou installations liées aux services et équipements collectifs ou publics.
- Les constructions et installations à usage d'activité de commerce, d'activité artisanale, de bureaux ou de service.

Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UD 1, et notamment :

- Les constructions ou installations liées à des activités industrielles soumises ou non à la réglementation des installations classées.
- 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.
- Les groupes de garages individuels.

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

Article UD 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.
- Tout accès direct à la RD 939 est interdit, à l'exception des voies de desserte liées à des opérations d'aménagement.

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 UD 4 : Desserte par les réseaux.

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.

En l'absence de réseau, il est obligatoire de 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.

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).

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 l'assainissement non collectif, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'obligation de prévoir des dispositifs conçus pour être branchés ultérieurement sur le réseau public est imposée lorsque la réalisation de ce réseau est prévisible.

3. Eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux.

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

L'évacuation des eaux résiduaires 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 UD 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 UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou l'emprise publique.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 4 mètres des berges de la Scarpe.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 mètres de la limite de l'emprise ferroviaire.

Lorsque la nouvelle construction intègre une séquence urbaine comportant des bâtiments de valeur et en bon état et qui sont implantés avec une marge de recul sensiblement uniforme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation de la nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

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

I – Implantation sur les limites séparatives.

1) En front à rue, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, sans toutefois que la partie construite le long de la limite séparative 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 de la limite séparative que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale 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 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... et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé.

III – Implantation en limite de la zone NB.

En limite de la zone NB, toute construction ou installation doit s'implanter avec une marge de recul d'au moins 5 mètres.

Article UD 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... et dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au point le plus élevé.

Article UD 9 : Emprise au sol.

Sans objet.

Article UD 10 : Hauteur maximum des constructions.

Hauteur maximale.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au dessus du sol avant aménagement, est fixée à 6 mètres à l'égout de la toiture, en admettant un niveau aménagé sous combles (R+1+C)

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 UD 11 : Aspect extérieur et clôtures.

a) Aspect extérieur

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (briques creuses, parpaings etc...)
- l'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (tôles sidérurgiques, plastiques, en ciment), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (chenil, abris d'outils...) non visibles du domaine public.

Par ailleurs,

- 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 enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints en couleurs claires.
- 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 de revêtement de couleur voyante.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

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 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.

5) Les haies vives seront composées de végétaux d'essences variées, choisies 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.

Article UD 12 : Stationnement.

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

Il est recommandé 2 places de stationnement par logement.

Article UD 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 surfaces libres sont obligatoirement plantées et doivent être traitées en espace vert ou jardin d'agrément comportant des arbres de haute tige pour et/ou en jardin potager.

2. 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.

3. 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.

4. Les marges de recul résultant de l'application de l'article UD7-III doivent être plantées d'arbres et d'arbustes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UD 14 : Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,50.

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

Sans objet.