

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone UC

La **zone UC** correspond au paysage urbain de type « Habitat collectif ». Elle présente les caractéristiques suivantes: la vocation est essentiellement l'habitat sous forme d'immeubles collectifs et des équipements scolaires. Cette zone est moyennement densifiée. Elle est concernée par un risque moyen de mouvement de terrain associé à des chutes de blocs. Dans cette zone, le PPRI¹ s'applique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les sous-sols sont interdits
- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de prise en compte des contraintes environnementales et de bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation collective et leurs annexes (garages compris).
- La réparation et l'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

¹ Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée du Thérain (Servitude d'Utilité Publique)

- L'extension des bâtiments existants.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- 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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

Article UC 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées dans la parcelle. En cas d'impossibilité, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III - Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UC 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en recul de la voie publique. Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.
- Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges du Thérain nécessaire à l'entretien du cours d'eau.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est demandé une distance de 6 mètres entre deux constructions.

Article UC 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne peut excéder cinq niveaux, soit R + 3 + un seul niveau de combles.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - > au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - > aux sites,
 - > aux paysages naturels ou urbains,
 - > à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.
- Sont autorisés les matériaux renouvelables et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie ...).
- Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles suivantes.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour toutes les constructions, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés.
- En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées :
 - > soit en tuiles plates, petit modèle (65/80 au m² environ), de teinte rouge nuancé
 - > soit en tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes, (22 au m² au maximum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé
 - > soit en ardoises et de pose droite (27x18 cm ou 32 x 22cm).
- Soit en zinc pour les couvertures des annexes.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en tuiles identiques à celles de la construction principale, soit en ardoises.
- L'utilisation de bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public, sont plus hautes que larges hormis les portes de garage.
- Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en pierre de taille, soit en briques rouges du nord. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'un enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans une gamme de tons rappelant la pierre locale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les fenêtres, portes et châssis de toit, sont plus hauts que larges hormis les portes de garage.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois ou en métal et peintes ou en PVC.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en aluminium et peintes ou en PVC. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit. Elles adoptent la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- Les volets des fenêtres doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets. Les volets roulants sont admis à condition qu'ils soient placés à l'intérieur, doublés par des volets à battants en bois et peints.
- Les linteaux en bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Pour les garages, les portes à cassettes sont interdites, les portes en PVC sont interdites.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.

MODENATURE (DECOR)

- La modénature doit être sobre.
- Les subdivisions horizontales et verticales autorisées sont la corniche peu saillante, le soubassement, les chaînages d'angle, les bandeaux de chaînage intermédiaire.
- Les linteaux des ouvertures seront droits.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

CLOTURES

- les clôtures sur rue doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 0,80 m.

DIVERS

- Les panneaux solaires, photovoltaïques sont admis en toiture.

Article UC 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- En particulier, il est exigé d'aménager dans la propriété, pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation :
 - Un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

- Les places commandées sont autorisées pour un même logement.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Article UC 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et végétale).

- L'utilisation d'essences forestières locales et d'essences à production florale ou fruitière est obligatoire. La taille adulte des arbres doit être adaptée à la volumétrie de la construction.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UC 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UC 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UC 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.