

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone UD

La **zone UD** correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Elle présente les caractéristiques suivantes: La vocation est essentiellement l'habitat. La zone est constituée d'îlots fermés, moyennement densifiés, avec un parcellaire de taille petite à moyenne. Le bâti est implanté en retrait de la voie. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.

Dans cette zone, le PPRI s'applique (Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée du Thérain).

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

Article UD 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 UD 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 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.
- 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.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 50 m² à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- Les abris de jardin et annexes diverses dans la limite de 12 m² d'emprise au sol ainsi que les piscines, y compris dans les secteurs de jardins protégés.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 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 UD 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 UD 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, à l'exception des piscines et des abris de jardins, doivent être implantées avec un recul maximal de 6 m par rapport à l'alignement. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie. Pour les constructions implantées en limite de propriété, la limite séparative n'est pas nécessairement perpendiculaire à la voie. A l'exception des piscines et des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement.
- 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 soumises à ces règles.

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent être implantées, soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, soit en limites séparatives latérales.
- Les annexes et garages non accolés à la construction principale doivent être implantés le long des limites séparatives latérales. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

Article UD 8

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

- Il est demandé une distance de quatre mètres entre deux constructions.

Article UD 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété.
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un seul abri par propriété.

Article UD 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 deux niveaux, soit R + un seul niveau de combles.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

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

3) 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).
- Les couvertures des annexes à faible pente peuvent être réalisées en zinc.
- La pente de toiture des vérandas n'est pas fixée. Les couvertures des vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide auront les mêmes matériaux que ceux de la construction principale. Toutefois, le zinc est autorisé pour les vérandas.
- L'utilisation de bardeaux est interdite.

FACADES

Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public, sont plus hautes que larges hormis les portes de garage.

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'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 avec ou sans appareillage en pierre de taille ou en briques rouges du nord.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées.

OUVERTURES

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.

Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être : soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium peint. Toutefois, les portes d'entrée en PVC sont interdites.

- Les fenêtres doivent être : soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium peint. Les fenêtres devront adopter la division suivante par vantail : 3 carreaux plus hauts que larges, hormis pour les très petites ouvertures.
- Les volets des baies doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être à panneaux pleins ou persiennés. Les volets roulants seront avec un coffre intérieur, complètement invisible depuis l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres et doublés par des volets à battants en bois et peints.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.
- Pour les garages, les portes à cassettes sont interdites, les portes en PVC sont interdites.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
- Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune sont interdites.
- Le changement des menuiseries, sur les bâtiments anciens et typiques, se fera à l'identique.

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.
- Les abris de jardin seront en bois naturel ou peint.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être, soit en moellons ou en pierre de taille (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit pour les matériaux destinés à être recouverts, en enduit taloché lisse de teinte

rappelant celle de la pierre calcaire. Les murs seront couronnés d'un chaperon en pierre de taille ou en pierres reconstituées.

- La hauteur de la clôture sur rue est un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou pierres reconstituées, surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins ou à claire-voie, soit en métal peint, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits. La partie supérieure des portails doit être, soit horizontale, soit en chapeau de gendarme, soit en berceau.
- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins, soit en métal pleins ou constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie en briques rouges du nord ou en pierre de taille (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit pour les matériaux destinés à être recouverts, en enduit taloché lisse de teinte rappelant celle de la pierre calcaire. Les murs seront couronnés d'un chaperon en briques rouges du nord ou en pierre de taille. La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1.60 mètre et 2.00 mètres maximum.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille.
- Les panneaux solaires, photovoltaïques sont admis en toiture.

Article UD 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 à usage d'habitation :
 - Au minimum 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.

Article UD 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. L'emploi des conifères fastigiés devra être très limité. 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 UD 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UD 15

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

Non réglementé.

Article UD 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.