

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Caractère et vocation de la zone UF

La **zone UF** correspond au paysage urbain de type organique sur le mode faubourg. Elle présente les caractéristiques suivantes: la zone est constituée d'îlots fermés, moyennement densifiés, avec un parcellaire de moyenne à grande taille. Le bâti est implanté à la fois à l'alignement de la voie mais également en retrait de la voie, voire en milieu de parcelle. La continuité visuelle est assurée par le bâti et les clôtures. Cette zone a une vocation plurifonctionnelle, habitat, commerces, services, équipements publics et artisanat. Dans cette zone, le PPRI¹ s'applique.

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

Article UF 1

Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les sous-sols sont interdits.
- Les changements de destination des commerces en habitation sont interdits.
- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article UF 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de pris 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).
- Les constructions d'équipements hôteliers.
- Les équipements publics.
- Les commerces, les équipements commerciaux.

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

- Les bâtiments liés à l'activité artisanale.
- Les dépôts de matériaux uniquement liés aux constructions ou installations autorisées devront être peu visibles depuis l'espace public.
- Les services, les bureaux et leurs annexes.
- 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 abris de jardin dans la limite de 12 m² d'emprise au sol y compris dans les secteurs de jardins protégés.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.
- Les constructions et installations, classées ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, et qui sont nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 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 UF 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 pluviale

- 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 UF 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé

Article UF 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, à l'exception des abris de jardin, doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie par leur mur pignon ou par leur façade principale, soit avec un retrait maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement. Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions de commerce, d'artisanat ou de services, ni aux piscines, ni aux abris de jardin. 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.
- 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 UF 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 latérales. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

Article UF 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 UF 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% 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 UF 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 à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Article UF 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.
- Les constructions d'équipements publics 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 toitures à croupe sont admises.
- 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 et des équipements commerciaux peuvent être réalisées en zinc.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- 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 et les annexes.
- L'utilisation de bardeaux est interdite.

FACADES

Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures, hormis les portes de garage et les vitrines commerciales, donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les baies ou les trumeaux des étages inférieurs.

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, soit en pierres et briques. 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 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.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis.
- Le bardage métallique est admis uniquement sur les équipements commerciaux.

Façades commerciales

- Une devanture aménagée au pied de plusieurs immeubles doit respecter et marquer la composition de chacun. Aucun bandeau continu ou aucune vitrine d'un seul tenant ne doit réunir les rez-de-chaussée de deux ou plusieurs immeubles voisins.
- La devanture commerciale ne doit pas dépasser les appuis des baies de l'étage supérieur, ou du bandeau de façade entre le rez-de-chaussée et l'étage.
- Les vitrines et autres baies du rez-de-chaussée sont inscrites dans le prolongement vertical, et suivant l'ordonnement de celles des étages supérieurs, une même hauteur de linteau pour les baies est à respecter.
- Si le local commercial interdit l'accès aux étages d'habitation depuis la façade sur rue, une future porte d'accès à ceux-ci devra faire partie de la composition de la devanture.
- Si la porte d'accès à l'immeuble est de taille modeste et attenante à la devanture, elle doit être assimilée, peinte de la même couleur ; l'ensemble sous un bandeau continu.
- Si la porte d'accès à l'immeuble est de taille conséquente (porte cochère), ou bien distante de la devanture, elle doit être différenciée de la façade commerciale, et peinte d'une couleur contrastée.
- L'épaisseur des coffres verticaux des devantures en applique sera 0.20 mètre.
- Les panneaux de coffrage doivent être fixés sur une ossature ; les plaques rigides ou semi-rigides fixées sans support plan sur la maçonnerie sont interdites.
- L'épaisseur du coffre bandeau support de l'enseigne en applique sera de 0.25 mètre et 0.30 mètre s'il sert de coffre pour le volet de protection en applique.
- Pour les devantures ne sont autorisées que l'utilisation de trois couleurs et/ou matériaux pour l'ensemble composé de la devanture, l'enseigne et le store.
- Les menuiseries bois seront toujours peintes, les vernis et lasures incolores sont interdits.
- Pour les constructions mixtes (commerce/logement), les cellules commerciales y compris les vitrines doivent être totalement aménagées en même temps que les logements situés au-dessus de ces commerces.

OUVERTURES

Proportions

- Les ouvertures donnant sur l'espace public, sont plus hautes que larges hormis les portes de garage et les vitrines commerciales.
- Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine, soit à fronton maçonné en pierre de taille ou en briques. 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 métal peint,
 - soit en aluminium peint,
 - soit en PVC à l'exception des portes d'entrée.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium peint. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit. Les fenêtres devront adopter la division suivante par vantail : 3 carreaux plus hauts que larges, hormis pour les très petites ouvertures.
- 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 que le coffre soit intégré et non visible, doublés par des volets à battants en bois peint.
- 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.
- Les linteaux en 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)

- 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 de couleur dénuée d'agressivité.

CLÔTURES

- Les clôtures sur rue doivent être, soit 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 de la clôture sur rue est soit, un mur d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, soit un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage métallique droit, vertical et peint. Les piliers encadrant le portail sont en briques rouges du nord ou en pierre de taille, surmontés d'un couronnement en briques rouges du nord ou 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, soit en métal peint plein ou 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.
- 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, soit 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.
- Les antennes paraboliques en façade sur rue sont interdites, sauf impossibilité technique justifiée.

Article UF 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.

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

- Pour les établissements industriels : une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher est exigée.
- Pour les établissements artisanaux et commerciaux : une place de stationnement pour 100 m² de surface de vente est exigée.

Article UF 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 ou 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 UF 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UF 15

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

Non réglementé.

Article UF 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.