

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Caractère et vocation de la zone UR

La **zone UR** correspond à une zone de rénovation urbaine, destinée aux logements, aux services, aux commerces et aux équipements publics.

Cette zone fait l'objet de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation. Dans cette zone, le PPRI¹ s'applique.

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

Article UR1

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 UR 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de pris en compte des contraintes environnementales, d'une bonne intégration au paysage et de la prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et les annexes.
- Les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les commerces et services.
- 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)

- Les abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 12 m² dans la limite d'un abri par unité foncière.
- 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 UR 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 UR 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'Urbanisme.
- 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 UR 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UR 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait par rapport à la voie. 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 cette règle.
- 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. Sur les sites de renouvellement urbain, en cas de rénovation, celle-ci pourra être réalisée à l'identique de l'existant.

Article UR 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.
- Toutes les constructions doivent être implantées, soit sur les limites séparatives, soit avec une marge (M) minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UR 8

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

Non réglementé.

Article UR 9

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m², dans la limite d'un abri par propriété.

Article UR 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 R+3+C, un seul niveau de comble.

Article UR 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 bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles suivantes.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements publics

COUVERTURES

Forme

- Pour les constructions principales, 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.

Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - Soit en ardoises (27 x 18 cm ou 32 x 22cm) et de pose droite.
 - Soit en tuiles plates, petit modèle (65/80 au m² environ), de teinte nuancée rouge brun.
 - Soit en tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
 - Les toitures végétalisées sont autorisées.
 - Soit en zinc pour les couvertures des annexes.
- Les couvertures des vérandas doivent être, soit en verre transparent, soit en zinc, soit en matériaux de couverture traditionnels (tuiles, ardoises).
- L'utilisation de bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

Ordonnancement des ouvertures

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

Subdivisions horizontales et verticales

- Les éléments de modénature admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angle et les linteaux.

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, avec ou non une modénature. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'un enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale.
Une modénature, soit en pierre de taille, soit en briques rouges du nord, lui est associée ou non.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis.

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'ordonnancement 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 devrait 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 de 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 baies et châssis de toit donnant sur l'espace public, sont plus hauts que larges, hormis pour les portes de garage et les façades commerciales.
- 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.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être, soit en bois et peintes, soit en PVC, soit en aluminium peint. Elles adoptent la division suivante: 3 carreaux par vantail.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.

- 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 sont admis à condition que le coffre soit intégré et non visible, doublés par des volets à battants en bois et peints.
- Pour les commerces les volets à enroulement sont admis à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- 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, hormis pour la réhabilitation de maisons à pans de bois existantes.

ANNEXES

- Les garages doivent de préférence, 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, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.

CLOTURES

- Les clôtures sur rue doivent être constituées, soit d'un mur maçonné en pierre de taille et pour les matériaux destinés à être recouverts, en enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale, soit d'un muret surmonté d'une grille à barreaudage vertical et peint, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les piliers encadrant le portail sont 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.
- 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 peint pleins ou constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles de l'espace public.
- Les antennes paraboliques en façade sur rue sont interdites, sauf impossibilité technique justifiée.
- Les réseaux filaires sont enterrés.

Article UR 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 :
 - 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.

Article UR 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 orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent.
- 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 UR 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UR 15

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

Non réglementé.

Article UR 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.