

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, d'activités et d'équipements de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la périphérie du centre-ville.

Elle comporte un secteur UBa, où sont autorisés les équipements de loisirs et socio-éducatifs (voir articles U.B.2., U.B.6., U.B. 11. et U.B. 13), ainsi qu'un secteur UBb, limitant l'accès à la RD 27.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1. - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou d'élevage à l'exception de celles autorisées à l'article U.B.2
 - les terrains de camping et de caravanning
 - le stationnement de caravanes
 - l'ouverture de carrières
 - les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions et installations autorisées au lieu de l'opération
 - les parcs d'attractions
 - les dépôts de véhicules désaffectés, des vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, dès que la superficie occupée sur un même terrain atteint 5 m², et qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété.
- Lorsque la superficie occupée sur un même terrain est inférieure à 5 m², lesdits dépôts sont tolérés pour une durée inférieure ou égale à 2 mois.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- la création, l'extension ou la transformation d'établissements soumis à autorisation directement liés à des activités commerciales courantes ou aux installations de chauffage et d'alimentation en eau chaude des constructions ainsi que les tours aéroréfrigérantes
- l'extension et la construction des bâtiments liés à une exploitation agricole existante dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet d'entraîner des nuisances incompatibles avec un environnement bâti immédiat dans le secteur U.B.a.
- les équipements et installations de loisirs ou socio-éducatives
- les équipements de superstructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En sous-secteur UBa :

- les structures d'hébergement directement liées aux équipements de loisirs ou socio-éducatifs ou créés simultanément (parc résidentiel de loisirs, terrain de camping-caravanning)

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès directs aux routes départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Il ne peut être aménagé par unité foncière qu'un accès ouvert à la circulation automobile conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Dans le secteur UBb, il ne pourra être autorisé qu'un seul accès direct sur la route départementale 27 (route de Maubeuge) pour desservir l'ensemble des constructions admises.

2 - Voirie :

La destination ou l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou sur laquelle elles ont accès.

La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation générale doivent répondre aux dimensions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 9 mètres
- largeur minimale de chaussée : 6 mètres

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Pour les voies de desserte interne des lotissements ou opérations groupées à usage d'habitation se réalisant par une liaison entre deux voies publiques existantes, la largeur minimale de plate-forme est fixée à 8 mètres et la largeur minimale de chaussée à 5 mètres.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) eaux usées domestiques

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est obligatoire mais ces installations doivent alors être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 et conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé sauf impossibilité technique démontrée. Le bénéficiaire de cette mesure sera alors tenu de se raccorder à ses propres frais sur le réseau et devra satisfaire aux obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et du 10 septembre 1957. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Les travaux de renforcement ou de remplacement des réseaux existants de distribution peuvent être réalisés sur le même type de réseau (aérien ou souterrain), toutefois selon leur importance et si la continuité de la ligne le permet, certains travaux de renforcement doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à la limite de constructibilité ou respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à celui-ci.

Toutefois :

- lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant en bon état et d'importance comparable qui est situé en retrait de l'alignement, la construction peut être édifiée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant.
- dans le cas de «dent creuse» le projet de construction doit être édifié dans le prolongement de la façade de l'une des constructions voisines. Une construction nouvelle en « dent creuse » pourra s'implanter avec un retrait maximum de 20 mètres par rapport à l'alignement, à condition qu'une clôture soit édifiée dans le prolongement de la façade des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction après sinistre au même emplacement, ou en cas de transformations ou d'extensions dans le prolongement ou à l'arrière du bâtiment existant ni dans le secteur UBa.

(voir schéma en annexe)

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- 1 - dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de constructibilité, la construction en limite séparative est admise.
- 2 - au-delà de cette distance, la construction en limite séparative n'est admise que :
 - pour un niveau n'excédant pas 3,20 mètres mesurés à l'égout du toit
 - s'il s'agit d'adosser à un bâtiment déjà construit en limite séparative une construction équivalente en hauteur et en épaisseur

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'une dérogation en cas de contrainte technique ou fonctionnelle justifiée.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit être inférieure à 3 mètres, sauf contrainte technique ou fonctionnelle dûment justifiée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1 - Hauteur relative**

La hauteur d'une construction ne doit jamais être supérieure à la distance la séparant de l'alignement opposé (distance comptée horizontalement)

2 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée avec un niveau de combles, aménageables ou non, sans excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des équipements publics ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**1 - Principe général**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les postes de transformation d'énergies doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

2 - Dispositions particulières

a) les toitures des habitations auront des pentes minimales de 35 degrés et s'harmoniseront avec celles des constructions voisines ; les toitures à 2 pentes par versant sont autorisées sous réserve que la moyenne des deux pentes soit voisine de 35 degrés (+ ou - 5 degrés). Toutefois, les toitures des annexes et des bâtiments d'activités auront une pente minimale de 20 degrés. Les toitures-terrasses sont interdites ; néanmoins, les toitures-terrasses pourront être admises pour tenir compte de contraintes techniques ou architecturales.

b) les couvertures de toiture seront en tuiles de teinte sombre ou en ardoise bleu-noir excluant les matériaux à oxydation apparente ou brillante. Pour les bâtiments annexes ou d'activités les toitures seront simplement de teinte bleu-noir quelque soit le matériau autorisé.

c) les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Si l'extension ou l'annexe est mitoyenne de 2 constructions, elle pourra être réalisée en harmonie avec les matériaux de l'une ou l'autre de ces constructions.

d) les bandes de 5 garages ou plus doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique

e) l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit

f) les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

Les matériaux seront choisis parmi ceux largement répandus (brique et tuile de terre cuite, pierre bleue, ardoise...) et ceux de substitution et d'imitation, répandus depuis le XX^{ème} siècle et ceux qui sont à venir. Le but principal étant la résultante sur le paysage : harmonie et discrétion.

g) les clôtures autorisées en façade doivent être constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un dispositif à claire-voie sur mur bahut ou non
- soit d'un mur plein en harmonie avec les constructions voisines

Dans tous les cas la hauteur est limitée à 2 mètres et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les haies protégées en vertu de l'article L.123-1.7 devront être conservées. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

h) dans le secteur UBa, les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter les caractères de l'architecture locale : bois teinté sombre en pose horizontales, volumes simples, toitures de teinte bleu-noir sans débords.

Sont interdites:

- les couleurs en disharmonie avec l'aspect des lieux avoisinants
- tout pastiche ou architecture étrangère à la région
- les toitures-terrasses, excepté pour les bâtiments de superstructure.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques, il est défini ci-après par fonction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé une place de stationnement par logement sur la propriété

Cette disposition ne s'applique pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les ensembles de logements pour personnes âgées :
 - inférieurs à 30 logements ou chambres : une place par 70 m² de surface de plancher hors-œuvre nette à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs
 - égaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : une place pour 70 m² de surface de plancher hors-œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs et une place par 140 m² de surface de plancher hors-œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires
- pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé une surface de stationnement égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre.
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 500 m² de surface de vente : il est imposé une place de stationnement par 25 m² de surface de vente
- pour les établissements publics, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 mètres de la construction principale. Les bandes de garages en front à rue sont autorisés dans la limite d'une largeur totale de 20 mètres. Au-delà, ils devront être invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sur tout terrain où sont édifiés de nouveaux bâtiments collectifs à usage d'habitation, il peut être exigé que soient aménagées des espaces verts ou aires de jeux, ces espaces pouvant être aménagés au sol ou en terrasse sur parking, dans la limite de 10 % de la surface totale du terrain.
- Pour les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation concernant un terrain d'une superficie au moins égale à un hectare il peut être exigé une aire de jeux plantée commune à tous les lots dont la superficie ne peut toutefois être supérieure à 10 % de celle du terrain utilisé.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m².
- Le secteur UBa doit être cerné d'un écran végétal périphérique. Les installations doivent également être agrémentées de plantations avec un minimum d'un arbre de haute tige par logement implanté. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente.
- Dans tous les cas, les plantations devront être composées d'essences arborescentes et arbustives locales (charme, frêne, hêtre, cornouiller sanguin, houx, viorne obier, aulne glutineux, noisetier, noyer, tilleul, troène d'Europe, chêne pédonculé, érable champêtre, fusain d'Europe...).

Les constructions de bâtiments d'activités devront être accompagnées d'un traitement paysagé.

Les haies préservées en vertu de l'article L.123-1.7 ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 5 mètres linéaires et sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- création d'une construction ou réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.