

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB est une zone urbaine ancienne péri-centrale, à vocation mixte d'habitat, de commerce et de services. Elle comprend *un secteur UBa* correspondant à la « Cité du Maroc » et au quartier des employés au sud de la RD 959.

Elle comprend également *un secteur de zone UB*i**, destiné à protéger les terrains présentant un important risque d'inondation. Ce secteur est identifié par le PERI de la Sambre.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole ou d'élevage ;
- Les établissements soumis à déclaration ou autorisation autres que ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale en place ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôts, de matériaux divers ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès que la superficie occupée sur un même terrain atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 mètres, à l'exception de ceux rendus indispensables pour la réalisation des constructions ou installations autorisées au lieu de l'opération ;
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés ou non ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les batteries de garage de plus de 10 places sauf s'ils sont semi-enterrés et que leur toiture est utilisée en espace vert, aire de jeux ou parking ;
- Les parcs d'attraction permanents et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les relais téléphoniques.

##### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

## ● **Rappels**

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1 7° et L.442-2 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisations doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

## \* **Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- **Les zones affectées par un risque d'inondation de la Sambre, classées UBi**, et repérées au Plan des Servitudes d'Utilité Publique (joint à ce dossier) sont soumises à des prescriptions spéciales, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation :

*Toute installation, plantation, construction, reconstruction et amélioration doivent respecter le règlement du PERI de la Sambre approuvé par arrêté préfectoral du 7 décembre 1994 (document disponible en mairie).*

- Les constructions à usage hôtelier, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements collectifs, de stationnement,

*\* à condition qu'elles ne créent pas de nuisances (notamment sonores) fortement incommodantes pour les habitants.*

- La construction, la transformation, l'aménagement et l'extension limitée des établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation ou déclaration,

*\* à condition que :*

*. compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'elles produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes et bruyantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;*

*. leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent aux milieux environnants.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisant, 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 protection civile, et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Les constructions à usage de garages ne peuvent avoir plus d'un accès sur la voie publique.

#### **2 - Voirie**

La création de voies ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

\* largeur minimale de chaussée : 5 mètres,

\* largeur minimale de plate-forme : 8 mètres sauf en cas de création de voirie mixte.

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

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services d'intérêt collectif de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### EAU

#### **A/ Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

#### **B/ Alimentation en eau industrielle**

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

### ASSAINISSEMENT

#### **A/ Eaux usées**

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

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur et après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Ce système de traitement devra pouvoir être supprimé en cas de réalisation ultérieure d'un réseau collectif d'assainissement auquel toute construction devra être raccordée aux frais du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **B/ 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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration direct, bassin tampon, citerne de stockage ...) dans le cadre de la réglementation correspondante et conformément aux avis des services techniques intéressés.

#### **C/ Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 m de l'alignement.

Toutefois,

- Le long de la RD 959, les constructions ne peuvent être implantées à l'alignement que dans la mesure où elles respectent une distance de 5,5 m minimum par rapport à l'axe de la voie.
- L'implantation à l'alignement de fait observé pour les constructions existantes sur le même terrain est autorisée en cas d'extension ou de construction d'annexes.

Cette disposition ne s'applique pas aux postes de transformation, de distribution électrique et de transport de gaz.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

A une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée, prise horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative ;

Toutefois,

- Par rapport aux limites séparatives qui touchent une voie, cette distance est réduite à 2 m en cas d'extension d'une habitation existante,
- La construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est admise, si leur hauteur n'excède pas 4 m au droit de la limite ou si sont édifiés des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, dans le cadre d'un plan masse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration de bâtiments vétustes ou de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire, s'ils ne sont pas contigus, doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 2,5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de restauration bâtiments vétustes,
- en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés,
- et aux bâtiments annexes ne respectant pas cette règle.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Hauteur relative**

La hauteur (prise à l'égout du toit) des volumes principaux des constructions ne peut excéder celle du plus élevé des deux immeubles voisins, présentant leur façade sur le même côté de la voie.

Lorsque la voie est en pente, La hauteur est prise au milieu du bâtiment.

### **2 - Hauteur absolue**

- La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ni comporter plus de 2 niveaux (R+1). L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis.

Ces dispositions s'appliquent lorsque le projet n'est pas encadré par deux constructions.

Toutefois, ne sont pas soumises aux règles de hauteur, les installations et constructions publiques d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les édifices culturels.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **1) Dispositions générales**

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.

Sont interdits :

- l'utilisation de tôles galvanisées ondulées
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...), tant sur les parements extérieurs des constructions que sur les clôtures
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### **2) Dispositions particulières**

#### **2.1) Aspects des constructions à usage d'habitation**

##### **2.1.1 - Murs extérieurs**

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante, les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de :

- la brique de terre cuite rouge-orangé,
- la pierre bleue,
- tout matériau d'aspect, d'appareil et de teinte rigoureusement identique à la brique de terre cuite rouge-orangé ou à la pierre bleue,
- le bardage bois,
- tout matériau imitant les matériaux repris ci-dessus nécessaires à la construction de type BBC ou HQE.

Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

### **2.1.2 - Volumes**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les façades, pignons, bâtiments annexes et ajouts visibles de la rue doivent être traités en harmonie avec la construction existante principale.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions, ni aux projets de type BBC ou HQE.

### **2.1.3 - Toitures**

#### **- Pente**

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

Toutefois sont autorisées :

- les toitures terrasses ou mono pente à condition qu'elles fassent partie intégrante de la composition d'ensemble
- les toitures terrasses ou mono pente qui permettent l'installation d'équipements photovoltaïques et solaires.
- les toitures terrasses ou mono pente destinées à être végétalisées
- les toitures mono pente lorsqu'il s'agit de vérandas, garages ou annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> de SHOB, accolés à l'habitation principale.

#### **- Couverture**

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de :

- tuiles de teinte uniforme dans la gamme du rouge-orangé au rouge bruni
- ardoise naturelle de teinte uniforme dans la gamme du gris sombre au noir bleuté
- tout autre matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage similaire.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures couvertes de panneaux solaires ou photovoltaïques, végétalisées ou destinées à recueillir les eaux pluviales.

Toutefois sont autorisés les bacs aciers dans les teintes noir/bleuté ou dans les teintes similaires à la couverture de l'immeuble principal, et imitant celle-ci.

#### **- Ouverture**

Pour les façades exposées à rue, les ouvertures en toiture ne sont autorisées que si elles sont constituées dans la pente même de la toiture (fenêtre de toit, verrière ...) ou de types lucarne (jacobine, capucine ou lucarne-pignon).

Les lucarnes doivent être de proportion verticale.

Les chiens assis sont interdits.

### **2.1.4 - Teintes**

L'emploi des teintes vives, pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

## **2.2) Aspect des annexes à l'habitation**

### **2.1.1 – Annexes à l'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> de SHOB**

#### **Murs extérieurs et couvertures**

Les annexes visibles de la rue ou des espaces publics doivent être réalisées en matériaux identiques à ceux de l'habitation principale.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux dispositifs destinés aux économies d'énergie, ni aux serres d'agrément, ni aux vérandas vitrées, ni aux abris de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup>, ni aux piscines couvertes.

### **2.1.2 – Annexes à l'habitation de plus de 30 m<sup>2</sup> de SHOB**

#### **Pente**

Les toitures des annexes à l'habitation de plus de 30 m<sup>2</sup> de SHOB devront avoir la même pente que celle de la construction principale.

Les toitures des constructions annexes devront être de même type et pente que la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux dispositifs destinés aux économies d'énergie, ni aux vérandas, ni aux piscines couvertes.

#### **Murs extérieurs et couvertures**

Les annexes à l'habitation principale de plus de 30 m<sup>2</sup> de SHOB doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celle-ci.

## **2.3) Aspect des autres constructions principales et annexes**

Les murs apparents des constructions devront être réalisés :

- soit en usant de matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions principales à vocation d'habitat en terme d'aspect, de teinte ou de pose,
- soit en respectant les règles suivantes : à l'exception des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de service, les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être dans des tons clairs et doux. Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (menuiserie, ferronnerie...).

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être de couleur similaire aux constructions voisines.

## **2.4) Clôtures**

● **La hauteur** des clôtures est limitée :

\* à 1,50 mètres en front à rue,

\* à 2 mètres pour les limites séparatives latérales et en fond de parcelle.

● **Elles seront constituées :**

\* **En front à rue**, d'un mur-bahut soit doublé de haies vives, soit surmonté de claires-voies (ferroserie, grille ou pans de bois), soit accompagné des deux. Le mur-bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre et sera constitué de matériaux traditionnels de pierre ou de brique ou d'un crépissage en harmonie avec la construction.

\* **En limite séparative et en fond de parcelle**, elles peuvent être aussi constituées d'un mur plein (maçonnerie ou bois) donnant un aspect fini et s'harmonisant avec la construction principale, ou d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

1 - L'unité des clôtures sur les portions de rue concernées sera recherchée tant dans le choix des matériaux que dans la hauteur des murets et pilastres.

2 - Les clôtures végétales seront constituées exclusivement d'essences locales (voir annexe).

3 - Sont interdites : les clôtures en matériaux précaires, en plaque de béton ou pierre reconstituée, et en règle générale tout dispositif formant palissade ;

Toutefois, la pierre reconstituée, lorsque est d'un aspect similaire à la pierre naturelle, rencontrée localement (pierre grise ou bleue), pourra être autorisée.

4 - Les dispositions de l'alinéa 1 et 2 ne s'appliquent pas lorsqu'elles répondent à une nécessité tenant à un mode d'occupation particulier (un terrain de tennis, une activité marchande, industrielle, ou agricole ...)

## **2.5) Aménagement des abords**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques et être dissimulées derrière une haie végétalisée.

Les antennes paraboliques doivent être implantées en toiture. Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Les antennes paraboliques doivent être implantées le plus discrètement possible dans l'environnement.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Lorsque le réseau de télécommunications/électricité/télévision/radiodiffusion est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques et est définie ci-après par fonction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **1 - Habitations**

Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement (y compris le garage).



## **2 - Activités**

Pour les bâtiments à caractère artisanal, commercial inférieurs à 200 m<sup>2</sup>, de bureaux et de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé), sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- . pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- . pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **3 - Divers**

**Pour les établissements d'enseignement**, il est exigé :

1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré.

**Pour l'ensemble des personnes âgées :**

. Inférieurs à 30 logements ou chambres : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs ;

. Egaux ou supérieurs à 30 logements ou chambres : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les 30 premiers logements ou chambres, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs, et 1 place par 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette pour les logements ou chambres supplémentaires.

## **4 - Transformation, extension ou changement de destination**

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nette créées ;

- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.

### **En cas d'impossibilité technique ou architecturale**

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les surfaces plantées d'arbres peuvent être d'un seul tenant. Tout arbre abattu doit être remplacé.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que les constructions.
- Les surfaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être entretenues.
- Les surfaces imperméabilisées (enrobé, terrasse ...) ne devront pas dépasser 20 % de la surface libre de la parcelle.
- Par ailleurs,

- \* Sur tout terrain où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20 % de la surface totale doit être aménagée en espaces libres communs (espaces, voies, places plantés ou engazonnés).
- La localisation des espaces libres communs et le traitement des surfaces (aires de jeux, gazon, plantations, parcours piétonniers ...) doivent être prévus de manière à favoriser la fonction jeu et une véritable intégration des espaces bâtis et non bâtis.
  - Les dépôts et citernes visibles de la rue doivent être masqués par un écran de verdure.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS s'élève à 0,6.

Toutefois, dans le secteur UBa et pour les constructions dont le rez-de-chaussée est entièrement consacré à une activité de commerce, de services ou de bureau, il est fixé à 1.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements à usage scolaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructures. Pour les constructions existantes, la surface afférente à l'amélioration des conditions d'habitabilité des occupants (création de WC...) n'est pas soumise au COS dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.