

**DEPARTEMENT DU NORD**  
**COMMUNE DE VIEUX - CONDE**

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

**REGLEMENT**

**ZONE UA**



direction  
départementale  
de l'Équipement.  
Nord



Arrondissement  
de Valenciennes

DOCUMENT CORRIGE  
DANS LE CADRE  
DE LA PROCEDURE  
DE MODIFICATION

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE

à la D.C.M. du 30 JUIN 2005



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

### **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

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

C'est une zone d'habitat dense qui regroupe la quasi totalité des équipements. Il y reste peu de parcelles urbanisables. Le règlement entérine et prolonge les tendances du bâti actuel.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitations, de commerces, de bureaux de services et d'équipements recevant ou non du public.

- les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés ou non aux habitations existantes.

##### **- la transformation de bâtiments existants**

- les lotissements et opérations groupées.

- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

- 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.

##### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanning

- l'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets, etc.).

- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,

- les affouillements et exhaussements de sol, à l'exclusion de ceux destinés à la construction de bâtiments,

- les divers modes d'utilisation du sol prévus par l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux désignés ci-dessus à l'article 1.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc., et plus particulièrement :

- la création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation générale, est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- . largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

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

- Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

- les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Elles ne peuvent excéder 50 mètres de longueur.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

##### a) - évacuation des eaux usées

Lorsque le réseau existe, le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

Lorsque le réseau n'existe pas, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 mars 1982 modifié le 14 septembre 1983 et complété par la circulaire du 20 août 1984, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera réalisé et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

#### b) - évacuation des eaux pluviales,

lorsque le réseau existant est de type séparatif, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Lorsque le réseau existant est de type unitaire, le constructeur est tenu de raccorder ses installations sur ce réseau, mais celles-ci doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau séparatif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Les effluents de fosse septique peuvent être rejetés dans l'élément récepteur du réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, ces effluents doivent satisfaire aux conditions d'épuration imposées par le Règlement Sanitaire Départemental.

En l'absence de tout réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

#### c) Evacuation des eaux industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, notamment l'inscription du 6 juin 1953, complétée par celle du 10 septembre 1957.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées vers des déversoirs naturels dans les conditions prévues par la réglementation et la législation en vigueur.

### ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une longueur de façade au moins égale à 5 mètres.

En cas de partage ou de division parcellaire en vue de la construction, la longueur de façade de chaque terrain doit être au moins égale à 7 mètres.

Toutefois, la construction est autorisée sur des terrains existants dont la longueur de façade est inférieure à 5 mètres pour permettre :

- d'édifier un garage particulier
- la reconstruction de bâtiments existants détruits par sinistre
- la construction ou la reconstruction de bâtiments, dans le cas de "dent creuse" telle que définie en annexe
- la construction de postes de transformation électrique

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait sur cet alignement, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

1 - à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée.

2 - à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus :

la construction de bâtiments d'habitation en limite séparative peut être autorisée pour édifier simultanément des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

la construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Les constructions non contiguës, situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux deux conditions suivantes:

1 - les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être 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.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

2 - Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une tolérance de 2 mètres est admise pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

### 2 - Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 13 mètres comptés du sol ambiant au faitage de la toiture.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (château d'eau, installations E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien) ainsi que les constructions publiques et les édifices culturels ne sont pas soumis à ces règles de hauteur absolue.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Principe général

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.

### 2 - Dispositions particulières

Sont notamment interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.), sauf volonté architecturale clairement exprimée, ainsi que toute imitation de matériaux naturels (fausses briques, faux pans de bois, etc.)
- la construction de bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris à outils réalisés avec des moyens de fortune.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21 m<sup>2</sup> y compris les accès.

1 - lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

- pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de deux logements : une place de stationnement par logement sur la propriété

- pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé): une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface développée hors oeuvre nette,

- pour les établissements commerciaux :

. commerces courants

la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'établissement ,quand la surface de vente est supérieure à 500 m<sup>2</sup>

hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

. salle de spectacles et réunions ; il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil

- pour les entreprises artisanales et industrielles : les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel, hors du domaine public. Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface développée hors oeuvre nette devra être respectée.

2 - Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de 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 oeuvre nettes créées.

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

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers et 6 mètres pour les poids lourds.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit :

- soit aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

- soit verser à la commune une participation financière fixée par délibération municipale conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

- soit justifier d'une concession de parking communal existant ou en cours de réalisation.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. Plus particulièrement :

- dans les lotissements et opérations groupées réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, la superficie totale réservée aux espaces verts plantés à réaliser d'un seul tenant doit correspondre à un minimum de 40 m<sup>2</sup> par logement.

- les aires de stationnement doivent être plantées.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UA est égal à 1,5. Ce coefficient d'occupation des sols est porté à 2 pour les constructions à usage de bureau, commerce ou artisanat.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagement des bâtiments publics, ni aux équipements publics d'infrastructure.

### ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher hors oeuvre supérieure à celle obtenue par l'application du coefficient d'occupation du sol, le dépassement de ce dernier est autorisé :

- pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 15 mètres ou entre deux constructions existant le long d'une voie

- pour permettre des travaux d'aménagement et d'agrandissement des bâtiments existants à usage d'habitation en vue d'en améliorer le confort ou l'habitabilité (salle de bain, chambre supplémentaire, etc.) sans avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements

- pour permettre une meilleure intégration architecturale des bâtiments

- pour permettre la reconstruction de bâtiments d'habitation existants détruits par sinistre dans la limite de surface de plancher hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

Le dépassement correspondant est assorti, sauf exceptions visées à l'article L.332.1 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme (pour l'aménagement de bâtiments existants rentrant dans la définition de l'article L.123.5. du Code de l'Urbanisme et la reconstruction de bâtiments sinistrés dans les deux ans notamment) du versement de la participation dans les conditions fixées par les articles R.332.1 à R332.14 dudit code.