

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DES SOLS

La zone U comprend un secteur Ua correspondant aux pourtours du centre de Marcoing. Le bâti y est plus hétérogène, moins dense et plus récent que dans les rues du centre (rue Salengro, rue Jean Jaurès, rue Thiers, rue Pasteur,...).

Article U1 Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1- le camping sur des terrains aménagés ou non. Le stationnement des caravanes, sur des terrains aménagés ou non, en zone U.
- 2- les dépôts de véhicules,
- 3- les parcs résidentiels de loisirs,
- 4- l'ouverture de toute carrière,
- 5- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôt de matériaux divers,
- 6- les établissements à usage d'activité économique dont l'activité entraîne des dangers pour la sécurité ou des nuisances tels que leur implantation est incompatible avec la fonction résidentielle.

Article U2 Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ne sont admises que sous réserve de ne pas être exposées à un risque lié à la présence des carrières souterraines.

En zone Ua le stationnement des caravanes ne peut se faire que sur des terrains aménagés à cet effet.

Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupations des sols admis dans cette zone.

Les abris fixes ou mobiles destinés au bon fonctionnement des transports en commun, ou à la bonne marche des chantiers, ou ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole sont autorisés.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article U3

Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...et doivent être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

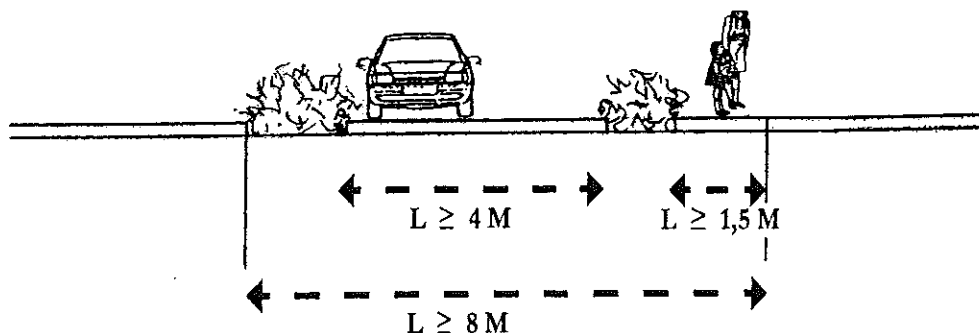
Voirie

La chaussée doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8,00 m, avec une chaussée d'une largeur minimum de 4 m. Au moins un cheminement, d'une largeur minimale d'1,5 mètres, doit être créé le long de la chaussée.



Article U4

Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, l'infiltration des eaux pluviales se fera sur la parcelle.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

Article U5

Superficie des terrains

Néant

Article U6

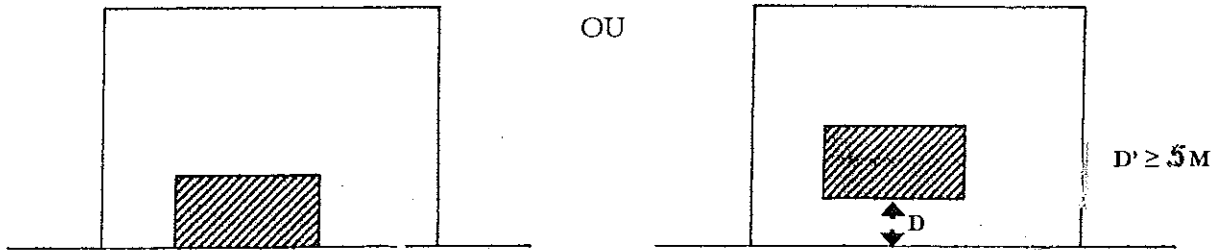
Implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions principales

En zone U

Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être au minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

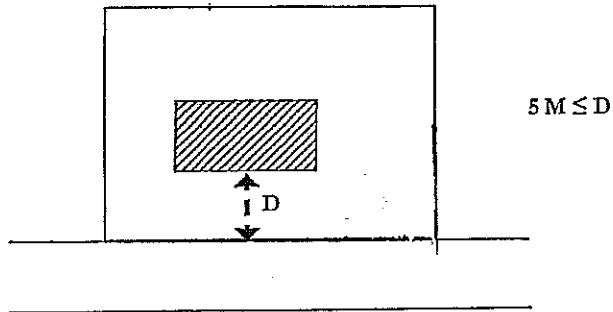
Voir schéma ci-après



Dans le secteur Ua

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



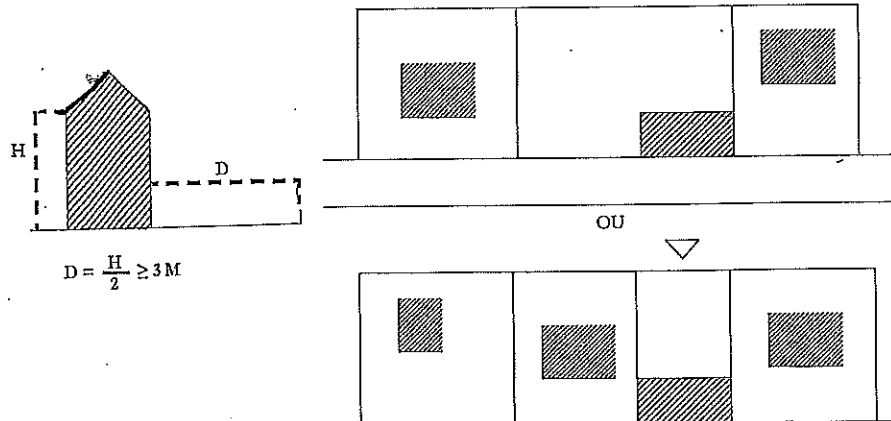
Article U7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone U et Ua

Les constructions doivent être implantées :

- soit strictement en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.



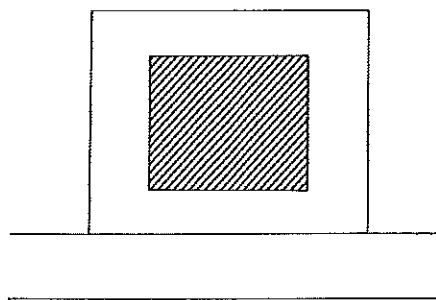
Article U8 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

néant

Article U9 **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général.



Emprise au sol
 $\leq 50\%$ de la surface
du terrain.

Article U10 **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder RDC + Etage + Comble.

Article U11 **Aspect extérieur**

a) Pour les constructions principales :

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, ...
- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les couleurs des façades

L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche est réservée aux menuiseries et ouvrants.

Les murs perceptibles depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec les façades environnantes.

b) Les postes de transformation d'électricité MT/BT

S'ils sont d'une hauteur inférieure à 1,5 m, ils doivent être intégrés dans une clôture ou une haie.

S'ils sont d'une hauteur supérieure à 1,5 m, ils sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

c) Pour les clôtures :

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

En zone U

- Elles ne sont pas obligatoires.
- Elles sont implantées à l'alignement de la voie.
- Elles doivent être constituées :
 - soit d'un muret de 0,8 m maximum, surmonté ou non en partie haute d'un barreaudage
 - soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Elles doivent être en harmonie avec la construction.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

En zone Ua

- elles ne sont pas obligatoires,
- Elles sont implantées à l'alignement de la voie,
- Elles doivent être constituées :
 - . soit d'un muret de 0,8 maximum, surmonté en partie haute d'un barreaudage,
 - . soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.
Elles doivent être en harmonie avec la construction.

Elles peuvent être doublées par des haies végétales d'essence régionales n'excédant pas 2 mètres. (voir liste indicative en annexe).

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle

Elles ne sont pas obligatoires.

Leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (voir liste indicative en annexe).

Article U12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Constructions à usage d'habitation

Il est requis au moins 2 emplacements de stationnement (couverts ou non) par logement.

Constructions à usage de bureaux ou de commerce

Il est requis 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON de construction.

Constructions à usage d'artisanat

Il est requis 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de SHON de construction.

Article U13

Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Un minimum de 25% de la surface du terrain sera traité en espaces verts : engazonnement, masses arbustives....

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations. (voir liste indicative en annexe).

SECTION III

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article U14

Occupation du sol

Néant