

ZONE AUc

Le **zone AUc** est un secteur urbanisable à court et moyen terme, destiné à l'accueil de constructions groupées ou non à usage d'habitation. Cependant les activités de bureaux, commerces et de services sont admises, à condition qu'elles ne remettent pas en cause la vocation de la zone. La périphérie de la zone est desservie par les réseaux. Les constructeurs peuvent être tenus de participer financièrement à la réalisation des équipements rendus nécessaires par des opérations autorisées.

Les constructions ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Dans le respect des objectifs de mixité sociale, 32% de logements sociaux doivent être réalisés sur les zones « Les jardins » et « Orée du bois ».

Occupations ou utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et gravières.

Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les terrains de camping et de caravaning.

Les constructions à usage agricole.

Les établissements hippiques.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation et leurs annexes à condition que les opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics à la charge de l'opérateur.

Les activités de bureaux, de services et de commerces sont autorisées, dans la mesure où ils s'intègrent à la construction d'habitation et qu'il n'en résulte pas de nuisance ou danger pour le voisinage que ce soit de l'habitation ou bien de l'activité.

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Si la parcelle présente une façade de terrain supérieur à 10 mètres, la longueur de la construction sera toujours nettement plus grande que la largeur.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité, tout en préservant la sécurité des bâtiments.

Une implantation différente de ci-dessous sera acceptée pour des raisons de performances énergétiques.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Pour les constructions groupées, l'implantation pourra être à l'alignement de la voie.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique ouverte à la circulation, existante ou à créer, qui dessert la construction projetée. Les abris de jardins et les garages sont autorisés au-delà de cette bande.

L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques. La ligne de faîtage sera de préférence parallèle à la voie, ou parallèle à la limite séparative pour permettre une densité plus importante.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou à une distance minimale d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, un recul égal à la hauteur du faîtage du bâtiment existant, et au minimum 4 mètres, est imposé pour les bâtiments non contigus.

Pour les annexes, une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

Les abris de jardin et vérandas seront implantés à l'arrière de la construction principale de sorte qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. Cependant, en cas d'impossibilité, les abris de jardins peuvent être visibles de l'espace public sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site. Dans les mêmes conditions, les vérandas peuvent être admises sur les murs pignons visibles de l'espace public.

Hauteur maximale 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.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètres du niveau du sol naturel avant travaux.

Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions sur cour ou jardin doit être inférieure à celle de la construction sur rue.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux, soit rez-de-chaussée et un seul niveau de combles, soit 12 mètres.

Dans le cas de logements groupés, cette hauteur peut être majorée à 4 niveaux, soit rez-de-chaussée, 2 étages et un niveau de comble, soit 20 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ces dispositions concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

Les constructions ou installations devront s'intégrer à leur environnement urbain, architectural, naturel et paysager. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale. Le Guide de recommandations paysagères élaboré par la Communauté de Communes du Plateau Picard en septembre 1999 est consultable en annexe du règlement. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Ainsi, afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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;
- à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant, la création architecturale, lorsqu'elle est réellement innovante (volumétrie, matériaux, ordonnancement de la façade) peut être envisagée en respectant l'identité architecturale de la commune.

Les bâtiments proposant des dispositifs favorables aux maisons bioclimatiques (puits canadien avec ventilation naturelle ou double flux, création de puits de lumières ou des larges ouvertures naturelles, éclairages au zénith, pergolas végétalisées, coulissants ajourés avec pare-soleil, double vitrage faible émissivité, triple vitrage au nord, huisseries mixte bois-aluminium, toitures végétalisées, serre bioclimatique intégrée, enduits respirant, isolation extérieure, isolation végétale, chauffage au bois, panneaux solaires, citerne de récupération d'eau de pluie, suppression ou régulation des ponts thermiques, etc.) sont encouragés. Dans ce cas, les dispositions suivantes ne sont pas applicables.

La mise en place de panneaux solaires doit être étudiée de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Couvertures

Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à deux pentes. La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 50 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés. Les châssis de toit seront de préférence situés sur la façade arrière du bâtiment.

Pour les bâtiments annexes accolés à l'habitation la toiture à une seule pente est admise.

Pour les bâtiments annexes, visibles de la rue, la pente des toitures doit avoir la même pente que celle de la construction principale.

Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions, vérandas compris, doivent être réalisées :

- soit en tuile plate petit moule (80/m²) ;
- soit en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ) présentant le même aspect que la tuile plate petit moule de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise (ardoise naturelle ou en fibre-ciment).

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite sauf pour les tuiles à côtes.

L'utilisation de bardeaux est interdite.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

La modénature doit être sobre : les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être en briques apparentes d'aspect artisanal, de teinte nuancée rouge, à l'exclusion de teintes flammées et de briques jaunes.

Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

Toute construction neuve devra nécessairement comprendre de la pierre ou de la brique (soubassement, corniche, angle, linteau, encadrements, modénatures,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux dans la gamme d'ivoire, de crème, de sable, correspondant aux pierres locales, à l'exclusion du blanc et du jaune (RAL1015, RAL1014, RAL1002).

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense,...) seront droits, et verticaux. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

Le bardage bois peut être utilisé sur une partie ou toute partie du bâtiment.

Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

En toiture, elles doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Proportions

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages.

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.

Matériaux et couleurs

Les fenêtres peuvent être en bois et peintes de couleur claire en harmonie avec la toiture. Le PVC et l'aluminium peuvent être autorisés, sous réserve de leur qualité et de leur couleur.

Les portes et volets doivent être en bois et peints de couleurs bleus gris (RAL 5024, 5023, 5014), vert gris (RAL 6033), vert foncé (RAL 6020, 6004), bruns - rouges (RAL 3011, 3005, 8012, 8015) ou en aluminium sous réserve de sa qualité et sa couleur. Les pentures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales et pourront ne pas comporter d'écharpe.

Les volets à enroulement sont admis, à condition que les coffres soient placés à l'intérieur ou encastré sous le linteau sans occulter la partie haute des ouvertures. Les linteaux bois ne sont pas autorisés.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations devront respecter les essences locales proposées en annexe du présent règlement.

Espaces plantés

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la surface totale du terrain.

Clôtures

Les clôtures sur rue et en limite latérale devront présenter une simplicité d'aspect. Elles seront de préférence constituées d'éléments végétaux (essences forestières locales) doublées ou non d'un grillage. L'emploi de conifères fastigiés, tel le thuya devra être limité. Sont également autorisées, les clôtures sur rue constituées de murs pleins choisis en harmonie avec les façades de construction. La hauteur de la clôture sera de 1,80 mètre.

Les portails seront en bois ou en métal. Ils devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites).

Les clôtures pleines réalisées en plaque de béton armé entre poteau sont interdites en façade.

Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère minérale ou végétale. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.

Il est recommandé d'instaurer une transition entre la hauteur des bâtiments et la gradation des plantations, de manière à constituer une unité paysagère dans toute la zone.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées dans le respect des règles existantes. Dans le cas d'une impossibilité, elles devront être masquées par une haie vive.

Stationnement

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé d'aménager sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par logement.

Pour les habitations collectives, des aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent également être prévues à raison d'une place par logement avec une surface minimale de 1m² par place.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme) à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Chapitre 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'aménagements, les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée. Des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

Des cheminements dédiés pour piétons et 2 roues non motorisés seront aménagés sur la parcelle et organisés de nature à faciliter les accès aux transports en commun, le cas échéant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Desserte par les réseaux

Rappel : Comme stipulé dans les occupations du sol soumises à conditions, les constructions sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Eau potable

Alimentation

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement doit être raccordée au réseau public de distribution.

Disconnection

Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement

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 être soumis à une autorisation pour être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

La gestion de l'eau pluviale à la parcelle est obligatoire.

Elle peut se traduire par une réutilisation (cuve enterrée), une rétention (infiltration et/ou ouvrage de rétention) ou bien un aménagement garantissant l'écoulement sur place ou à défaut dans le réseau collecteur séparatif s'il existe. En l'absence de réseau séparatif, les aménagements nécessaires au

libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Réseaux secs

Electricité – télécommunications – réseaux numériques (très haut débit)

Pour toute construction nouvelle et réhabilitation, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

