

ZONE UB

La **zone UB** correspond aux paysages urbains des faubourgs. Ce type de paysage urbain présente une structure axiale et une vocation d'habitat et d'activités agricoles. Cependant les activités commerciale, artisanale, de services et de bureaux sont admises. Ce secteur présente un parcellaire en lanière, assez densifié en bordure des voies, avec un bâti à l'alignement de la voie ponctuellement continu, mêlant habitat et fermes, ainsi que de nombreux immeubles placards implantés à l'arrière du bâti principal. Le bâti présente une diversité dans sa volumétrie et surtout dans ses matériaux constitutifs. Une grande partie de la zone se situe dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits.

Chapitre 1 – Affectation des sols et destination des constructions

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 dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires à la vie quotidienne.

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 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.

L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage habité une aggravation des dangers ou des nuisances.

Les bâtiments à usage agricole à condition de ne pas être incompatible avec le caractère d'habitat de la zone et à condition de ne pas aggraver les risques et les nuisances pour la population et le voisinage habité.

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

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.

Selon les règles d'implantation ci-dessous, dans le cas où un espace libre en front de rue est créé, il doit être traité et entretenu. De plus, il doit être édifié à l'alignement, un mur, une grille ou toute autre réalisation ou aménagement, qui par sa taille, et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité architecturale de la rue.

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie.

Elles peuvent présenter, soit leur mur gouttereau, soit leur mur pignon. La ligne de faîtage devra être parallèle à la voie dans le cas où la construction présente le mur gouttereau, et parallèle à la limite séparative dans le cas où la construction présente le mur pignon.

En cas d'impossibilité technique ou pour des raisons d'harmonie, de visibilité ou de sécurité, cette règle générale peut être modifiée afin de permettre une implantation du bâti en retrait de l'alignement. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Au-delà d'une bande de 50 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne sera acceptée. Les abris de jardin ainsi que les garages (à condition que ceux-ci aient accès directement sur une voie carrossable desservant la propriété concernée) sont autorisés.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. La partie de construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Les bâtiments annexes doivent être implantés le long des limites séparatives, lorsqu'ils ne sont pas contigus à la construction principale.

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 est imposé pour les bâtiments non contigus.

Pour les annexes, une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Les vérandas doivent être construites de sorte qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public (voies, places, ...). Cependant, elles peuvent être admises sur les murs pignons visibles de l'espace public sous réserve de leur qualité architecturale et d'une bonne intégration dans le site.

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 ne doit pas excéder trois niveaux, soit rez-de-chaussée, un étage et un seul niveau de combles, soit 15 mètres.

La hauteur des bâtiments d'activité et des bâtiments à usage agricole est limitée à 13 mètres à l'égout de toit et 15 mètres au faîtage.

Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour les constructions publiques présentant un caractère monumental et les CINASPISC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

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 associées aux couvertures, façades et ouvertures 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. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et aux bâtiments d'activités.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) ne sont pas autorisés. Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux deux-tiers de la longueur de la façade.

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

Pour les bâtiments annexes non visibles des voies, adossés à un mur, en limite séparative, le toit-terrasse est admis.

Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions (y compris les vérandas) doivent être réalisées :

- soit en tuile plate (65/80 au m² environ) ;
- soit en tuile mécanique (entre 15 et 20 au m² environ), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge flammée ;
- soit en ardoise posée droite (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.

Pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités, les toitures seront en tuiles et en ardoises fibrociment noire ou plaques de fibrociment ton ardoise ou tuiles. Les couvertures en bac acier teinté de la couleur de la tuile ou de l'ardoise seront également admis sur ces bâtiments.

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, au bandeau d'étage et au soubassement.

Matériaux et couleurs

Les maçonneries peuvent être en matériaux naturels bruts : pierre de taille, moellon apparent, brique rouge nuancée d'aspect artisanal.

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, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

Façades commerciales

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

Construction à usage agricole et d'activités

Le bardage métallique et le bardage bois naturel sont autorisés en réhabilitation de bâtiments existants.

Ouvertures

Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

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

Proportions

Les fenêtres principales pourront adopter la division 3 carreaux par vantail.

Les baies et châssis de toit sont plus hauts que larges ($L = 1 \times H = 1,4$). Cette réglementation ne s'applique pas aux portes de garages.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine.

Matériaux et couleurs

Les fenêtres seront de préférence 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 peintures seront dans le même ton que les volets.

Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels avec des barres horizontales.

Les volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée et totalement persiennés à l'étage sont admis. Les volets à enroulement sont admis pour les constructions neuves ou récentes, y compris les lucarnes, à condition que les coffres soient placés à l'intérieur, sans occulter la partie haute des ouvertures, et qu'ils soient associés de préférence à des volets en bois peints, sauf pour les lucarnes.

Ils sont admis également pour les vitrines des constructions à usage de commerce, mais doivent être situés derrière le linteau à l'intérieur.

Les linteaux seront recouvert d'enduit ou en brique. Toute structure en bois apparent n'est pas autorisée.

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.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront, soit en maçonnerie en pierre calcaire locale, soit en brique rouge nuancée d'aspect artisanal ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit taloché de teinte rappelant la pierre locale. Ils doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions. La hauteur du mur sera de 1,80 mètre.

Les portails en forme de chapeau de gendarme ou en berceau sont interdits. Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit et vertical.

En limite latérale, sont recommandées les clôtures végétales qui peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales. La hauteur maximale de ce type de clôture sera de 2 mètres.

Espaces libres et plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 40% de la surface totale du terrain. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ne sont pas concernées par ce coefficient de non imperméabilisation.

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 obligatoire 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.

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.

Les parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m², doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

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.

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.