

ZONE UE

La zone UE est constituée d'un ensemble de constructions d'équipements publics. Elle présente une vocation d'équipements publics, scolaires, sportifs et de services. Le bâti présente une diversité dans sa volumétrie et dans ses matériaux constitutifs. Il est implanté en retrait de la voie, voire en milieu de parcelle et de manière discontinue. Une 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.

v

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale.

Les commerces de détail et l'extension des établissements commerciaux existants.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées ci-dessous.

Occupations ou utilisations du sol autorisées sous conditions.

Les installations classées liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation à condition que ce soit des logements de fonction ou de service nécessaires au fonctionnement des équipements.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans création de logement supplémentaire.

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. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

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 être implantées avec une marge de recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

Dans l'ensemble du secteur, la ligne de faîtage doit être parallèle à la voie dans le cas où le mur gouttereau est sur la façade rue et parallèle à la limite séparative dans le cas du mur pignon.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

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.

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.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder trois niveaux, soit rez-de-chaussée, un étage et un seul niveau de combles, soit 15 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé 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 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 plate ou à deux pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'équipements publics.

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.

Les couvertures seront en tuiles et en ardoises fibrociment noires ou plaques de fibrociment ton ardoise ou tuiles ou zinc patiné pour les bâtiments d'équipements publics. Les couvertures en bac acier teinté de la couleur de la tuile ou de l'ardoise et le zinc seront également admis.

Façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

Matériaux et couleurs

Les maçonneries peuvent être en matériaux naturels bruts : pierre de taille, 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.

Ouvertures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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. 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 en bois et peintes suivant les RAL des portes et volets, en harmonie avec la toiture. Le PVC et l'aluminium restent 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 sans écharpe.

Les linteaux seront recouverts d'enduit ou en brique. Le bois apparent n'est pas autorisé.

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 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. Sont également autorisées, les clôtures sur rue constituées de murs pleins choisis en harmonie avec les façades de construction. La hauteur maximale de la clôture sera de 2m.

Les portails présenteront une simplicité d'aspect. Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit et vertical.

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

Espaces libres et plantations

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain.

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

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

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.

Les voiries devront comporter un espace réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée de nature à faciliter les accès aux transports en commun. Des emplacements pour le tri et la collecte des déchets ménagers devront également être aménagés.

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.