

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère et vocation de la zone UE

La zone UE correspond au paysage urbain de type « grand équipement public ». Elle accueille actuellement un collège, une gendarmerie et un équipement sportif et de loisir. Dans cette zone, le PPRI¹ s'applique.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les sous-sols sont interdits
- Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article UE 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de prise en compte des contraintes environnementales et de bonne intégration au paysage, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs et leurs annexes, les constructions liées aux équipements scolaires et celles liées à la gendarmerie (garages compris).
- Les installations nouvelles classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées au gardiennage ou à l'entretien des activités.
- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

¹ Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée du Thérain (Servitude d'Utilité Publique)

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments existants.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - 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 de dessertes doivent satisfaire aux exigences des services de proximité : enlèvement des ordures ménagères.

Article UE 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1) 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 se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Environnement.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront infiltrées dans la parcelle. En cas d'impossibilité, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

III – Electricité

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Non réglementé.

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit en recul par rapport à la voie publique. Cette règle ne s'applique ni aux piscines, ni aux abris de jardin. Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumises à ces règles.
- Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges du Thérain nécessaire à l'entretien du cours d'eau.

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toutes les constructions doivent être implantées soit avec une marge (M), soit sur la limite séparative.

Article UE 8

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

- Non réglementé.

Article UE 9

Emprise au sol des constructions

- Non réglementé.

Article UE 10

Hauteur maximum 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.
- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions d'équipements publics et R+C pour les habitations liées au gardiennage.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Sont autorisés les matériaux renouvelables et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie ...).
- Les constructions à caractère innovant (architecture contemporaine et bioclimatique) ne sont pas soumises aux règles suivantes.

COUVERTURES

Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être soit à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale, soit plates, soit courbes.
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) ne sont pas autorisés.

Matériaux et couleurs

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées:
 - Soit en ardoises (27 x18 cm ou 32x 22cm) et de pose droite.
 - Soit en tuiles plates, petit modèle (65/80 au m2 environ), de teinte nuancée rouge brun.
 - Soit en tuiles mécaniques sans cotes verticales apparentes, présentant le même aspect que la tuile petit modèle et de teinte rouge nuancé.
- Les toitures-terrasses sont autorisées pour des extensions.
 - Pour toutes les autres constructions, le bac acier teinté est admis.
 - Le zinc est admis pour les couvertures des annexes.
 - L'utilisation de bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

Le règlement suivant ne s'applique qu'aux constructions à usage d'habitation.

Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être, soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Subdivisions horizontales et verticales

- Les éléments de modénature admis sont la corniche, le bandeau d'étage, le soubassement, les chaînages d'angle et les linteaux.

Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en briques rouges du nord avec ou non une modénature, soit en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'un enduit taloché lisse rappelant les mortiers bâtards ou à la chaux, de teinte rappelant la pierre calcaire régionale.
Une modénature, soit en pierre de taille, soit en briques silico calcaire, soit en briques rouges du nord, lui est associée ou non.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

OUVERTURES

Proportions

- Les baies et châssis de toit donnant sur l'espace public, sont plus hauts que larges, hormis pour les portes de garage.
- 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.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur.

Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en PVC, soit en aluminium peint.
- Les fenêtres doivent être, soit en bois, soit en métal, soit en PVC, soit en aluminium peint.
- Les volets des baies doivent être, soit en bois, soit en métal, et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe. Les volets roulants sont admis à condition que le coffre soit intégré et non visible.
- Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- L'aluminium naturel est interdit pour toutes les ouvertures : portes, fenêtres, volets, portes de garage.
- Pour les garages, les portes à cassettes sont interdites.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint.

CLOTURES

- Les clôtures doivent être constituées d'une haie doublée d'un grillage à maille rigide d'une hauteur maximale de 2,00 m.
- La partie supérieure des portails doit être, soit horizontale, soit en chapeau de gendarme, soit en berceau.
- Les portails doivent être, soit en bois peint à panneaux pleins, soit en métal peint pleins ou constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical et peint. Les portails en PVC sont interdits.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille.
- Les antennes paraboliques en façade sont interdites, sauf impossibilité technique justifiée.
- Les réseaux filaires sont enterrés.

Article UE 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article UE 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales et d'essences à production florale ou fruitière est obligatoire. L'emploi des conifères fastigiés devra être très limité. La taille adulte des arbres doit être adaptée à la volumétrie de la construction.
- L'implantation des végétaux doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UE 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

Article UE 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour toute construction nouvelle, la desserte numérique devra être assurée et aménagée en souterrain.