

COMMUNE DE FRESQUIENNES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 4 Septembre 2014 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

3

REGLEMENT



Etudes et Conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Fax : 02 32 97 12 54 - Email : courriel@espacurba.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 2
TITRE I - Dispositions générales	page 6
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	page 12
CHAPITRE 1 - ZONE UF	Page 13
CHAPITRE 2 - ZONE UB	Page 24
CHAPITRE 3 - ZONE UE	Page 35
CHAPITRE 4 - ZONE UY	Page 40
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	page 48
CHAPITRE 1 – ZONE1AU	Page 49
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	page 59
CHAPITRE 1 - ZONE A	Page 60
CHAPITRE 2 - ZONE N	Page 71
TITRE V - Annexes	page 82

DEFINITIONS

ADAPTATION MINEURE

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision. Les adaptations mineures sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes**

ALIGNEMENT

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BATIMENTS ANNEXES

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Lorsqu'elle est contiguë à la construction principale, il ne doit pas y avoir de communication directe entre elles. *Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...* Leur destination ne peut être ni à usage de bureaux professionnels, ni de commerces, ni de logements.

CATEGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme. Ainsi, un hangar agricole qui devient un bâtiment d'habitation consiste en un changement de destination. Ou encore, un entrepôt désaffecté transformé en bureaux constitue également un changement de destination.

Le changement de destination doit être précédé de formalités obligatoires : permis de construire ou déclaration préalable de travaux, selon les modalités d'exécution des travaux.

En outre, le changement de destination peut également être précédé d'autres formalités prévues par le code de la construction et de l'habitation, par exemple si le projet consiste à transformer un local d'habitation en Etablissement Recevant du Public.

Changement de destination sans modification de la façade ou des structures porteuses	Déclaration préalable de travaux
Changement de destination avec modification de la façade ou des structures porteuses	Permis de construire

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol correspond à « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

EXTENSION

Est dénommée «extension», l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION

Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction.

Cas particulier des constructions dans la pente : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.

LIMITES SEPARATIVES

Limites latérales :

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fonds de parcelles

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'article 5 du règlement s'applique à l'unité foncière, les articles 6 et 7 s'appliquent sur le pourtour de l'unité foncière et l'article 8 s'applique sur les différentes constructions prévues sur l'unité foncière.

L'emprise au sol éventuelle est calculée globalement.

Le C.O.S. éventuel s'applique au terrain de l'opération.

REHABILITATION

C'est une remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien. On distingue plusieurs niveaux de réhabilitation :

- *légère* : sans travaux sur les parties communes
- *légère* : sur les parties communes
- *moyenne* : des travaux plus complets sur les parties privatives
- *lourde* : redistribution des pièces, réfection des toitures, travaux touchant les gros œuvres
- *exceptionnelle* : intervention sur les gros œuvres

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7) s'applique au nu des façades.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, c'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle est instituée par un acte administratif spécifique et devient applicable dès lors que sa procédure d'institution a été accomplie. Elle doit être inscrite dans la liste des servitudes annexées au PLU.

UNITE FONCIERE OU TERRAIN

L'unité foncière est regardée comme un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (*article 6 des règlements de zone*), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (*voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées*).

La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Un chemin d'exploitation n'est pas une voie.

VOLUMETRIE : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faitage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la commune de FRESQUIENNES.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Les articles L. 111.8, L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Article L111-8 : Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L.111.9 L'autorité « compétente » peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur de terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés pour ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.111.11 Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L.111-9 et L.111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public « qui a pris l'initiative du projet » de procéder à l'acquisition de leur terrain « dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Article L.421.5 Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) de leur très faible importance,
- b) de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés,
- c) du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté,
- d) du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières,
- les périmètres de protection des bâtiments d'élevage.

ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de FRESQUIENNES comporte QUATRE zones urbaines.

Zone UF : elle reprend les zones urbanisées (bâti ancien et zones d'extension) du centre bourg.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone regroupe des fonctions urbaines mixtes telles qu'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement.

Zone Ub : elle correspond au hameau de la Cour Souveraine, seul hameau situé à moins de 500 mètres du centre bourg, en direction de la ville de Barentin.

Zone UE : elle correspond aux équipements sportifs.

Zone Uy : cette dernière reprend une activité économique, implantée au Nord-Est. La volonté est de permettre une pérennité de cette activité.

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de FRESQUIENNES, on retrouve UNE zone à urbaniser : 1AU.

Zone 1AU : elle est destinée à un développement urbain, à vocation d'habitat à court et moyen terme. La desserte par les réseaux constitue une condition nécessaire au classement en zone 1AU.

3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.

Les zones agricoles :

Zone A : Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément au code de l'urbanisme.

Un sous-secteur Aa est créé. Ce dernier reprend les constructions excentrées situées dans les secteurs agricoles de taille et de capacité limitées, dans un principe de gestion du bâti existant (modifications, extensions mesurées et réalisation d'annexes), mais sans possibilité de réaliser de nouvelles habitations.

Les zones naturelles :

Zone N : La zone N reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le P.L.U. de FRESQUIENNES comporte UN secteur de zone :

Zone Na : reprend les constructions excentrées situées dans les secteurs naturels de taille et de capacité limitées.

De plus, figurent au plan :

- **les zones de risques « ruissellements »**, sous la légende :



- **les zones bâties déjà inondées :**



- **les zones de protection liées aux cavités souterraines**, sous la légende :



- **Autres éléments :**

Le plan de zonage sera complété par 2 autres informations :

- les haies ou alignements d'arbres à protéger,
- les bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles et agricoles.
- 1.2 - Les installations classées générant un bruit supérieur aux seuils définis dans le code de la santé publique.
- 1.3 - Les constructions ou installations commerciales dont la surface est supérieure à 300 m².
- 1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.7 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
- 1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.10 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.11 - Les sous-sols dont l'accès extérieur est situé au-dessous du niveau de la voie de desserte.
- 1.12 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UF 2 :
- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
 - le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),
 - les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
 - les clôtures créant barrage.
- 1.13 - Dans les zones bâties déjà inondées, sont interdits :
- le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
 - les clôtures pleines et leur reconstruction,
 - les sous-sols,
 - les logements temporaires tels que les gîtes.
- 1.14 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UF 2.

ARTICLE UF 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les constructions à usage d'habitation.

2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement

2.3 - Le stationnement d'une caravane par parcelle à condition qu'elle ne soit pas visible d'une voie publique ni du voisinage.

2.4 - Sont autorisés :

2.4.1 - les modifications et l'extension des bâtiments existants,

2.4.2 - les annexes jointives ou non,

2.4.3 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion,

2.4.4 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent le cadre et le gabarit des immeubles environnants.

2.5 - Les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.

2.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.7 - Dans les zones de risques « ruissellement », seuls sont autorisés :

2.7.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;

2.7.2 - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants,

2.7.3 - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation,

2.7.4 - L'extension des constructions existantes, d'une superficie maximale de 20% de la superficie bâtie actuelle, sous réserve d'assurer la non aggravation du risque d'inondation et de prévoir d'une gestion des apports pluviaux et dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements.

2.7.5 - Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associées aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve :

- de ne pas créer d'embâcles,

- de ne pas aggraver la situation des secteurs bâtis environnant,

- que ces aménagements soient réalisés en matériaux submersibles.

2.7.6 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.7.7 - Les constructions annexes, non habitables, limitées à une emprise au sol de 20 m² contiguës ou non aux bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante.

3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.1.4 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.

3.1.5 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.6 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.7 - Les portails devront être implantés avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.8 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

3.2.4 - Dans les zones de risques « ruissellement », la voirie devra être au plus proche du niveau du terrain naturel.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou opération d'aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement au réseau collectif est à la charge du propriétaire.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2L/sec/ha imperméabilisé.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/sec/ha aménagé.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront se vidanger sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité et autres réseaux

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles, les opérations d'aménagement, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - La parcelle devra être apte à recevoir un assainissement pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et en réservant des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.1.2 - soit à 5 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.1.2 - soit observer un recul d'au moins 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

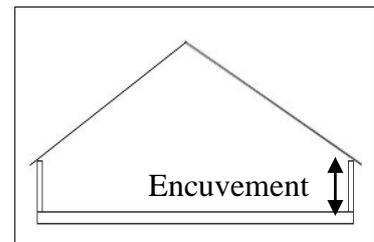
9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, dont l'encuvement ne dépassera pas 75 cm.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).



ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL du code de l'urbanisme :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : toute architecture étrangère à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.5 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.7 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.1.8 - Tout projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1.9 - Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées. Elles seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.3.3 - Les toitures courbes sont autorisées uniquement sur les extensions.

11.3.4 - Les toitures doivent déborder des murs de longs pans ou de pignons de 0,30 m minimum, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées ou courbes et des verrières.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale. L'acier est autorisé.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.4 - L'inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.3.6 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les verrières sont autorisées, ainsi que les puits de lumière.

11.5.3 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique (fiche technique sur les lucarnes en annexe du règlement). Ces lucarnes doivent être proportionnée à la taille de la toiture.

11.5.4 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades : matériaux et ouvertures

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - Les façades ou parties de façades en moellons non appareillés seront enduites. Lors d'un ravalement, elles recevront un revêtement de finition.

11.7.6 - Les enduits de finition seront lisses à grains fins.

11.7.7 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

- Pour les habitations

11.7.8 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.9 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites :

- les enduits seront choisis dans la gamme des ocres et pierre,
- les enduits doivent s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : brique torchis, silex, pierre, ...

11.7.10 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.11 - Pour les constructions réalisées en bardage, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres ou bruns.

- Pour les bâtiments à usage d'activités et équipements publics

11.7.12 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.13 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le nuancier annexé au règlement.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.14 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.15 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.16 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués, hors matériau naturel bois, est interdit.

- Divers

11.7.17 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.18 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.19 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur, qui sera soit enduit ou peint, soit en briques.

11.8.4 - Sur rue, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

11.8.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.6 - Sur la façade rue, les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.7 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.8 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.9 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1 mètre, sauf en cas de gêne pour la visibilité engendrant un risque de sécurité routière. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement individuel et 1,5 par logement collectif, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmilles, hêtres, houx, noisetiers, cornouillers, etc. ...

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine, de nouveaux brise-vents s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.6 - Les espaces boisés classés, les haies et autres plantations figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.7 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins : les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.9 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière.

13.10 - Les surfaces végétalisées ne comprennent pas :

- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.11 - Les surfaces végétalisées comprennent :

- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager,...),
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UF.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles et agricoles.
- 1.2 - Les installations classées générant un bruit supérieur aux seuils définis dans le code de la santé publique.
- 1.3 - Les constructions ou installations commerciales dont la surface est supérieure à 300 m².
- 1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.7 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
- 1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.10 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.11 - Les sous-sols dont l'accès extérieur est situé au-dessous du niveau de la voie de desserte.
- 1.12 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement
- 2.3 - Le stationnement d'une caravane par parcelle à condition qu'elle ne soit pas visible d'une voie publique ni du voisinage.
- 2.4 - Sont autorisés :
 - 2.4.1 - les modifications et l'extension des bâtiments existants,
 - 2.4.2 - les annexes jointives ou non,
 - 2.4.3 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion,
 - 2.4.4 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent le cadre et le gabarit des immeubles environnants.

- 2.5 - Les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.
- 2.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :
- 2.6.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
 - 2.6.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
 - 2.6.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
 - 2.6.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante.
- 3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.
- 3.1.4 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.
- 3.1.5 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.6 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- 3.1.7 - Les portails devront être implantés avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.
- 3.1.8 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou opération d'aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement au réseau collectif est à la charge du propriétaire.

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement du syndicat et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 de 48 heures.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2L/sec/ha imperméabilisé.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/sec/ha aménagé.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront se vidanger sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité et autres réseaux

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles, les opérations d'aménagement, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 200 m².

5.2 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et en réservant des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

7.2 - En cas d'opérations groupées, des dispositions autres peuvent être autorisées.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

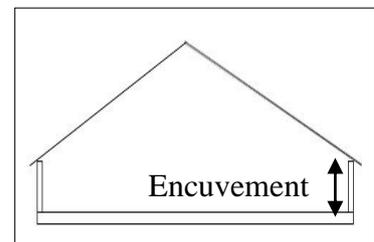
9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, dont l'encuvement ne dépassera pas 75 cm.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL du code de l'urbanisme :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : toute architecture étrangère à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.5 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.7 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.1.8 - Tout projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1.9 - Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées. Elles seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des

revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.3.3 - Les toitures courbes sont autorisées uniquement sur les extensions.

11.3.4 - Les toitures doivent déborder des murs de longs pans ou de pignons de 0,30 m minimum, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées ou courbes et des verrières.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale. L'acier est autorisé.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.4 - L'inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.3.6 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les verrières sont autorisées, ainsi que les puits de lumière.

11.5.3 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique (fiche technique sur les lucarnes en annexe du règlement). Ces lucarnes doivent être proportionnée à la taille de la toiture.

11.5.4 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades : matériaux et ouvertures

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - Les façades ou parties de façades en moellons non appareillés seront enduites. Lors d'un ravalement, elles recevront un revêtement de finition.

11.7.6 - Les enduits de finition seront lisses à grains fins.

11.7.7 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

• Pour les habitations

11.7.8 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.9 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites :

- les enduits seront choisis dans la gamme des ocres et pierre,
- les enduits doivent s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : brique torchis, silex, pierre, ...

11.7.10 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.11 - Pour les constructions réalisées en bardage, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres ou bruns.

• Pour les bâtiments à usage d'activités et équipements publics

11.7.12 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.13 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le nuancier annexé au règlement.

• Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.14 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.15 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.16 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués, hors matériau naturel bois, est interdit.

- Divers

11.7.17 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.18 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.19 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur, qui sera soit enduit ou peint, soit en briques.

11.8.4 - Sur rue, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

11.8.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.6 - Sur la façade rue, les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.7 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.8 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.9 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1 mètre, sauf en cas de gêne pour la visibilité engendrant un risque de sécurité routière. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement individuel et 1,5 par logement collectif, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmilles, hêtres, houx, noisetiers, cornouillers, etc. ...

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine, de nouveaux brise-vents s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.6 - Les espaces boisés classés, les haies et autres plantations figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.7 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins : les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.9 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière.

13.10 - Les surfaces végétalisées ne comprennent pas :

- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.11 - Les surfaces végétalisées comprennent :

- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager,...),
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UB.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

1.5 - Le stationnement isolé des caravanes, en plein air, à titre permanent.

1.6 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

1.7 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.8 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Les équipements publics, de loisirs, sportifs.

2.2 - L'extension des constructions existantes.

2.3 - Les changements de destination sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.2 - Il est recommandé d'implanter les portails avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain sur l'espace public, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics correspondent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

3.2.4 - Dans les zones de risques « ruissellement », la voirie devra être au plus proche du niveau du terrain naturel.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2L/sec/ha imperméabilisé.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/sec/ha aménagé.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront se vidanger sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité et autres réseaux:

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - La parcelle devra être apte à recevoir un assainissement pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, en réservant notamment des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions et extensions autorisées devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 mètres, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 5 m, excepté dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant ou de reconstruction d'un bâtiment.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction devra s'inspirer des gabarits des équipements publics existants sur la commune de FRESQUIENNES.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des enduits, des peintures ou autres matériaux seront choisis suivant le nuancier disponible en annexe du règlement.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

12.4 - Les règles d'accessibilité devront être respectées.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts sauvages, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.3 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

13.4 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UY2.
- 1.2 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.
- 1.3 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le stationnement isolé des caravanes, en plein air, à titre permanent.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs.
- 1.7 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
- 1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.
- 1.9 - L'activité d'élevage est interdite.
- 1.10 - Les activités générant un bruit supérieur aux seuils définis dans le code de la santé publique, sont interdites.

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les activités artisanales,
- 2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.
- 3.2 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.
- 3.3 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.4 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.5 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou opération d'aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2L/sec/ha imperméabilisé.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/sec/ha aménagé.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront se vidanger sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité et autres réseaux

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

5.2 - en tout état de cause, la parcelle devra être apte à recevoir un assainissement autonome et pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et en réservant des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de l'espace public,
- soit à 6 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL du code de l'urbanisme :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : toute architecture étrangère à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.4 - Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.1.5 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures terrasses végétalisées ou non, les toitures monopentes et les toitures courbes sont autorisées.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé pour les bâtiments à usage d'activités.

11.4.3 - L'inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.4.5 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les verrières sont autorisées, ainsi que les puits de lumière.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.2 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.7 – Façades : matériaux et ouvertures

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur sera favorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.4 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) est autorisé pour les bâtiments à usage d'activités.

11.7.5 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

11.7.6 - Pour les annexes, la nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Divers

11.7.7 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.8 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.9 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur, qui sera soit enduit ou peint.

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

- 11.8.5 - Sur la façade rue, les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.
- 11.8.7 - Le grillage sera vert ou galvanisé.
- 11.8.7 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 mètres.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
- 12.2 - L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.
- 12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmilles, hêtres, houx, noisetiers, cornouillers, etc.,.
- 13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.4 - Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine, de nouveaux brise-vents s'intégrant au maillage végétal traditionnel.
- 13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.
- 13.6 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.
- 13.7 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface perméable doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UY.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone :

Zone naturelle destinée à une urbanisation future. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et ce règlement. Les constructeurs sont tenus de réaliser ou de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Des orientations d'aménagement ont été définies, elles doivent être respectées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1 - Les constructions ou installations destinées aux activités industrielles et agricoles.
- 1.2 - Les activités générant un bruit supérieur aux seuils définis dans le code de la santé publique.
- 1.3 - Les constructions ou installations commerciales dont la surface est supérieure à 300 m².
- 1.4 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier.
- 1.7 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 - Les terrains aménagés destinés à la pratique des sports motorisés (quad, moto, 4x4).
- 1.9 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).
- 1.10 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 1.11 - Les sous-sols dont l'accès extérieur est situé au-dessous du niveau de la voie de desserte.

ARTICLE 1AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation.
- 2.2 - Les activités artisanales, les installations classées, de services, de bureaux, commerciales et les professions libérales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement
- 2.3 - Le stationnement d'une caravane par parcelle à condition qu'elle ne soit pas visible d'une voie publique ni du voisinage.

2.4 - Sont autorisés :

- 2.4.1 - les modifications et l'extension des bâtiments existants,
- 2.4.2 - les annexes jointives ou non,
- 2.4.3 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion,
- 2.4.4 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent le cadre et le gabarit des immeubles environnants.

2.5 - Les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

- 3.1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante.
- 3.1.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.
- 3.1.4 - Les accès doivent être regroupés dès que cela est possible.
- 3.1.5 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.6 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- 3.1.7 - Les portails devront être implantés avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain, permettant aux véhicules de stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.
- 3.1.8 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les services publics comprennent aussi bien la grande échelle des pompiers que le camion poubelle.

3.2.4 - Dans les zones de risques « ruissellement », la voirie devra être au plus proche du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou opération d'aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Ce raccordement au réseau collectif est à la charge du propriétaire.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 de 48 heures.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2L/sec/ha imperméabilisé.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/sec/ha aménagé.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront se vidanger sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité et autres réseaux

4.4.1 - Pour les constructions individuelles nouvelles, les opérations d'aménagement, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - La parcelle devra être apte à recevoir un assainissement pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et en réservant des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.1.2 - soit à 5 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitations doivent être implantées :

7.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.2 - soit observer un recul d'au moins 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

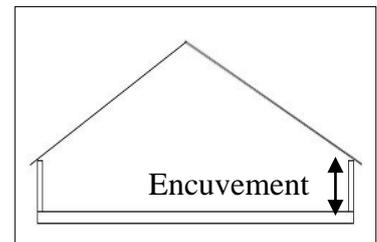
9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, dont l'encuvement ne dépassera pas 75 cm.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).



ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL du code de l'urbanisme :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : toute architecture étrangère à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.5 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.7 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.1.8 - Tout projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1.9 - Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées. Elles seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.3.3 - Les toitures courbes sont autorisées uniquement sur les extensions.

11.3.4 - Les toitures doivent déborder des murs de longs pans ou de pignons de 0,30 m minimum, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées ou courbes et des verrières.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale. L'acier est autorisé.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.4 - L'inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.3.6 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les verrières sont autorisées, ainsi que les puits de lumière.

11.5.3 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique (fiche technique sur les lucarnes en annexe du règlement). Ces lucarnes doivent être proportionnée à la taille de la toiture.

11.5.4 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades : matériaux et ouvertures

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - Les façades ou parties de façades en moellons non appareillés seront enduites. Lors d'un ravalement, elles recevront un revêtement de finition.

11.7.6 - Les enduits de finition seront lisses à grains fins.

11.7.7 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

- Pour les habitations

11.7.8 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.9 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites :

- les enduits seront choisis dans la gamme des ocres et pierre,
- les enduits doivent s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : brique torchis, silex, pierre, ...

11.7.10 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.11 - Pour les constructions réalisées en bardage, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres ou bruns.

- Pour les bâtiments à usage d'activités et équipements publics

11.7.12 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.13 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le nuancier annexé au règlement.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.14 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.15 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.16 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués, hors matériau naturel bois, est interdit.

- Divers

11.7.17 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.18 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.19 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur, qui sera soit enduit ou peint, soit en briques.

11.8.4 - Sur rue, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

11.8.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.6 - Sur la façade rue, les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.7 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.8 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.9 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1 mètre, sauf en cas de gêne pour la visibilité engendrant un risque de sécurité routière. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions nouvelles, des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement individuel et 1,5 par logement collectif, aménagées sur le terrain d'assiette.

12.3 - L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

12.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmilles, hêtres, houx, noisetiers, cornouillers, etc. ...

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine, de nouveaux brise-vents s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.6 - Les espaces boisés classés, les haies et autres plantations figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.7 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins : les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.9 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière.

13.10 - Les surfaces végétalisées ne comprennent pas :

- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.11 - Les surfaces végétalisées comprennent :

- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager,...),
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 1AU.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Aa** reprend les constructions excentrées situées dans des secteurs agricoles de taille et de capacité limitées. Ce secteur permet la réhabilitation, les modifications, les extensions mesurées et la réalisation d'annexes, mais pas de nouvelle construction d'habitation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Toute occupation ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article A 2.

1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux :

- nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- réalisés dans le cadre du fonctionnement des installations agricoles existantes ou futures.

1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

1.4 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2 :

- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),
- les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- les clôtures créant barrage.

1.5 - Dans les zones bâties déjà inondées, sont interdits :

- le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction,
- les sous-sols,
- les logements temporaires tels que les gîtes.

1.6 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1 - Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.2 - Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.3 - Les installations classées liées à l'exploitation agricole,
- 2.4 - Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la régulation des eaux pluviales.
- 2.5 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.6 - Seuls les bâtiments agricoles, à caractère patrimonial, recensés et signalés sur le plan de zonage, pourront faire l'objet d'un changement de destination (pièce n°1 - Rapport de présentation).
- 2.7 - Dans les secteurs Aa, sont autorisés :
 - 2.7.1 - les extensions des bâtiments existants,
 - 2.7.2 - la réhabilitation des constructions existantes,
 - 2.7.3 - la construction d'annexes jointives ou non,
 - 2.7.4 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée (30% de la construction principale),
 - 2.7.5 - seuls les bâtiments recensés sur le plan de zonage (cf. pièce n°4) pourront faire l'objet d'un changement de destination.
- 2.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés, si le risque n'est pas levé par une étude technique :
 - 2.8.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
 - 2.8.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
 - 2.8.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
 - 2.8.4 - les voiries ou ouvrages techniques,
 - 2.8.5 - la mise en conformité des installations agricoles existantes.
- 2.9 - Dans les zones de risques « ruissellement », seuls sont autorisés :
 - 2.9.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
 - 2.9.2 - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants,
 - 2.9.3 - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation,
 - 2.9.4 - L'extension des constructions existantes, d'une superficie maximale de 20% de la superficie bâtie actuelle, sous réserve d'assurer la non aggravation du risque d'inondation et de prévoir d'une gestion des apports pluviaux et dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements.
 - 2.9.5 - Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associées aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve :
 - de ne pas créer d'embâcles,

- de ne pas aggraver la situation des secteurs bâtis environnant,
 - que ces aménagements soient réalisés en matériaux submersibles.
- 2.9.6 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
- 2.9.7 - Les constructions annexes, non habitables, limitées à une emprise au sol de 20 m² contiguës ou non aux bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1- Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.1.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.

3.1.3 - Il est recommandé d'implanter les portails avec un recul de 5 mètres, par rapport au bornage du terrain sur l'espace public, permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.

3.1.4 - Les voies d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries les inondent.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

3.2.3 - Dans les zones de risques « ruissellement », la voirie devra être au plus proche du niveau du terrain naturel.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines. A défaut de raccordement au réseau d'eau potable, l'alimentation en eau peut être faite par branchement sur un puits ou forage privé légalement mis en service et contrôlé.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement, si ce dernier est existant.

4.2.2 - En cas d'absence ou d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - En cas d'assainissement individuel, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet dans le milieu naturel.

4.2.5 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2L/sec/ha imperméabilisé.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/sec/ha aménagé.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront se vidanger sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité et téléphone :

4.4.1 - Pour les constructions nouvelles, à l'intérieur de la parcelle, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.

4.4.2 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour construire une habitation, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1 200 m².

5.2 - En tout état de cause, ce minimum parcellaire devra être apte à recevoir un assainissement individuel et pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

5.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article précédent ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

6.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les bâtiments agricoles.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.1.2 - soit à une distance minimale de 3 m.

7.2 - En cas d'implantation en limite séparative, aucune ouverture sur pignon ou façade ne sera autorisée sur cette limite.

7.3 - Les constructions agricoles devront être implantées :

7.3.1 - à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives,

7.3.2 - à une distance minimale de 30 mètres des espaces boisés classés.

7.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

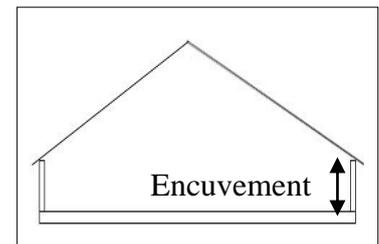
Dans le secteur Aa, la projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable dont l'encuvement ne dépassera pas 75 cm.

10.2 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure (silo, élévateurs, ...).



ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel du code de l'urbanisme : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.1 - Généralités :

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

11.1.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment : leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

11.1.2 - Le bâtiment agricole devra s'adapter au sol sauf en cas de contraintes techniques d'exploitation.

POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION :

11.1.3 - Sont interdits : toute architecture étrangère à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.4 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes,

l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.5 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.6 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.7 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.8 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.1.9 - Tout projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1.10 - Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

11.1.11 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.1.12 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.1.13 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.1.14 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2 - Toitures

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

11.2.1 - Les toitures de faible pente sont acceptées tout en respectant les normes techniques des matériaux de couverture.

POUR LES HABITATIONS :

11.2.2 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.2.3 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées. Elles seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.2.4 - Les toitures courbes sont autorisées uniquement sur les extensions.

11.2.5 - Les toitures doivent déborder des murs de longs pans ou de pignons de 0,30 m minimum, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3 - Matériaux de couverture

POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :

- 11.3.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre.
- 11.3.2 - Les matériaux brillants sont interdits.

POUR LES HABITATIONS:

- 11.3.3 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées ou courbes et des verrières.
- 11.3.4 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale. L'acier est autorisé.
- 11.3.5 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.
- 11.3.6 - L'innox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.
- 11.3.7 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.
- 11.3.8 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.4 - Ouvertures en toiture

POUR LES HABITATIONS:

- 11.4.1 - Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- 11.4.2 - Les verrières sont autorisées, ainsi que les puits de lumière.
- 11.4.3 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique (fiche technique sur les lucarnes en annexe du règlement). Ces lucarnes doivent être proportionnée à la taille de la toiture.
- 11.4.4 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.5 - Les capteurs solaires et antennes

- 11.5.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.
- 11.5.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...
- 11.5.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6 - Façades : matériaux et ouvertures

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

11.6.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

a) Matériaux des façades

- **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

11.6.2 - Les façades des bâtiments agricoles seront :

- soit en clins bois
- soit en bardage métallique ou matériaux ondulés, de couleur sombre,
- soit en filets brise-vent.

11.6.3 - L'emploi de tous matériaux brillants, de fortune et de récupération est interdit.

11.6.4 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites et de couleur foncée.

- **POUR LES HABITATIONS :**

11.6.5 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.6.6 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.6.7 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.6.8 - Les façades ou parties de façades en moellons non appareillés seront enduites. Lors d'un ravalement, elles recevront un revêtement de finition.

11.6.9 - Les enduits de finition seront lisses à grains fins.

11.6.10 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

11.6.11 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.6.12 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites :

- les enduits seront choisis dans la gamme des ocres et pierre,
- les enduits doivent s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : brique torchis, silex, pierre, ...

11.6.13 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.6.14 - Pour les constructions réalisées en bardage, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres ou bruns.

- Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.6.15 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.6.16 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.6.17 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués, hors matériau naturel bois, est interdit.

- Divers

11.6.18 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

- **POUR LES HABITATIONS**

11.7.14 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.15 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.7 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.7.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.7.2 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.3 - Les clôtures en plaques de béton armé sont interdites sur rue, excepté pour les soubassements (dans la limite d'une hauteur de plaque posée horizontalement).

11.7.4 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.7.5 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.7.6 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 1 mètre.

POUR LES HABITATIONS :

11.7.7 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.7.8 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur, qui sera soit enduit ou peint, soit en briques.

11.7.9 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou exploitations diverses doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

12.3 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmilles, hêtres, houx, noisetiers, cornouillers, etc.,

13.2 - Les bâtiments de grand impact dans le paysage seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles) doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant, faisant écran, si elles ne peuvent être enterrées. La plantation de ces végétaux se fera à une distance respectant les règles de sécurité.

13.5 - Tous les talus en friche ou boisés sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

13.6 - Toute construction doit s'accompagner de la plantation de feuillus, constitués d'essences locales favorisant une meilleure intégration dans le paysage.

13.7 - Les espaces boisés classés, les haies et autres plantations figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées est strictement interdit.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un secteur de zone a été créé :

- **le secteur Na** reprend les constructions excentrées situées dans des secteurs naturels de taille et de capacité limitées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1 - Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

1.2 - Dans les secteurs de ruissellement, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2 :

- les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations,
- le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),
- les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- les clôtures créant barrage.

1.3 - Dans les zones bâties déjà inondées, sont interdits :

- le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction,
- les sous-sols,
- les logements temporaires tels que les gîtes.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité du site, peuvent être autorisés :

2.1.1 - Les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie, et les équipements d'intérêt général.

2.1.2 - Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.

2.1.3 - Les abris nécessaires à l'observation de la faune et flore ainsi que la découverte de la nature.

2.1.4 - les ouvrages hydrauliques,

2.1.5 - les abris pour animaux inférieurs à 20 m².

2.2 - Dans le secteur Na, sont autorisés :

2.2.1 - les extensions des bâtiments existants,

2.2.2 - la réhabilitation des constructions existantes,

2.2.3 - la construction d'annexes jointives ou non,

2.2.4 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si ce dernier est lié aux inondations et si les constructions existantes sont concernées par un axe de ruissellement et son secteur d'expansion

2.2.5 - les équipements de loisirs privés (de type court de tennis, piscine, ...), sauf loisirs nécessitant la pratique de véhicules à moteur.

2.3 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés :

2.3.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.3.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.3.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.3.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.4 - Dans les zones de risques « ruissellement », seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.4.1 - Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;

2.4.2 - Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants,

2.4.3 - L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation,

2.4.4 - L'extension des constructions existantes, d'une superficie maximale de 20% de la superficie bâtie actuelle, sous réserve d'assurer la non aggravation du risque d'inondation et de prévoir d'une gestion des apports pluviaux et dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements.

2.4.5 - Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associées aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve :

- de ne pas créer d'embâcles,

- de ne pas aggraver la situation des secteurs bâtis environnant,

- que ces aménagements soient réalisés en matériaux submersibles.

2.4.6 - Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

2.4.7 - Les constructions annexes, non habitables, limitées à une emprise au sol de 20 m² contiguës ou non aux bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 - Les accès aux réalisations autorisées doivent avoir les caractéristiques minimales de la voirie publique et permettre, outre l'exploitation des installations, la circulation des voitures d'incendie et de sécurité.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès.

3.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,

3.4 - L'accès aux zones N privilégiera les circulations douces pour les piétons et les vélos.

3.5 - Dans les zones de risques « ruissellement », la voirie devra être au plus proche du niveau du terrain naturel.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

4.1.2 - Les citernes et les mares existantes doivent être conservées et entretenues pour servir d'appoint en cas de défense contre les incendies.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées soit un stockage de 5 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisées.
- Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2L/sec/ha imperméabilisé.

4.3.2 - Projet supérieur à 3 000 m² :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable.
- A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/sec/ha aménagé.
- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront se vidanger sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Autres réseaux :

- 4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.
- 4.4.2 - Les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphoniques et autres réseaux seront enterrés.
- 4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Dans le cadre du changement de destination d'un bâtiment existant, nécessitant un traitement des eaux usées et en l'absence d'assainissement collectif, l'emprise du terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1200 m².

5.2 - En tout état de cause, ce minimum parcellaire devra être apte à recevoir un assainissement individuel et pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1 - Les constructions et extensions autorisées devront respecter une distance minimale des emprises publiques de 5 mètres, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

2.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions autorisées devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un retrait minimum de 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur un même terrain, les constructions doivent être implantées :

- soit jointivement,
- soit avec un espacement de 3 mètres minimum.

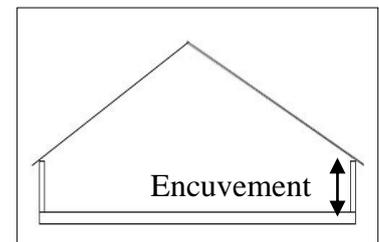
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Na, la projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans le secteur Na: La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable dont l'encuvement ne dépassera pas 75 cm.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).



ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Rappel du code de l'urbanisme :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le secteur Na :

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : toute architecture étrangère à la région, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.5 - Les vérandas ne pourront être admises que dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante au cadre créé par les immeubles existants et par le site, tant par leur conception, leur volumétrie, que par les matériaux et les coloris utilisés.

11.1.7 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.1.8 - Tout projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1.9 - Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur terre sont interdites.

11.2.4 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

11.3.2 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées. Elles seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.3.3 - Les toitures courbes sont autorisées uniquement sur les extensions.

11.3.4 - Les toitures doivent déborder des murs de longs pans ou de pignons de 0,30 m minimum, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées ou courbes et des verrières.

11.4.2 - Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux présentant un aspect identique à la construction principale. L'acier est autorisé.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.4 - L'innox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

11.3.5 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés (tôles, palettes, châssis de récupération, ...) est interdit.

11.3.6 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les verrières sont autorisées, ainsi que les puits de lumière.

11.5.3 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique (fiche technique sur les lucarnes en annexe du règlement). Ces lucarnes doivent être proportionnée à la taille de la toiture.

11.5.4 - Les châssis de toit seront encastrés dans la couverture.

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural. L'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.3 - Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades : matériaux et ouvertures

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

a) Matériaux des façades

11.7.1 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7.2 - L'isolation par l'extérieur est autorisée.

11.7.3 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

11.7.4 - Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

11.7.5 - Les façades ou parties de façades en moellons non appareillés seront enduites. Lors d'un ravalement, elles recevront un revêtement de finition.

11.7.6 - Les enduits de finition seront lisses à grains fins.

11.7.7 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

• Pour les habitations

11.7.8 - L'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.9 - Dans le cas où les maçonneries sont enduites :

- les enduits seront choisis dans la gamme des ocres et pierre,
- les enduits doivent s'harmoniser avec les teintes des matériaux qu'on rencontre sur les bâtiments anciens ayant conservé leur aspect d'origine : brique torchis, silex, pierre, ...

11.7.10 - Les couleurs vives utilisées sur une grande surface sont interdites. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface, lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.11 - Pour les constructions réalisées en bardage, les couleurs seront reprises en respect avec l'environnement bâti, dans des tons naturels et la gamme des ocres ou bruns.

• Pour les abris de jardins, les annexes, les garages

11.7.12 - La nature et le coloris des matériaux employés seront en harmonie avec ceux de la construction existante.

11.7.13 - L'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché pour les abris de jardin et les annexes.

11.7.14 - L'usage des garages et abris de jardins préfabriqués, hors matériau naturel bois, est interdit.

• Divers

11.7.15 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les installations similaires ainsi que les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure, ou être enterrées.

b) Ouvertures en façades

11.7.16 - Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

11.7.17 - Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de haute qualité environnementale (isolation, confort...).

11.8 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

11.8.1 - Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

11.8.2 - Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.
- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.
- soit par un mur, qui sera soit enduit ou peint, soit en briques.

11.8.4 - Sur rue, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

11.8.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.6 - Sur la façade rue, les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

11.8.7 - L'emploi de grands portails en bois, en fer, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

11.8.8 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.9 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1 mètre, sauf en cas de gêne pour la visibilité engendrant un risque de sécurité routière. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - En cas de changement de destination de bâtiment en logement et en cas de création de logement lors de l'acquisition de plusieurs propriétés, 2 places de stationnement devront être prévues par logement sur la parcelle.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

12.4 - Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 400 m².

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés, les haies et autres plantations figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.2 - Les arbres ayant un impact important dans le paysage, les plantations d'alignement, les haies vives, les écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essences locales appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vents et des haies traditionnels.

13.3 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales.

13.4 - Les espaces non bâtis de toute parcelle et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.5 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins : les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

13.6 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.7 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière.

13.8 - Les surfaces végétalisées ne comprennent pas :

- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.9 - Les surfaces végétalisées comprennent :

- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager,...),
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS sur l'ensemble de la zone N.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique.

TITRE V

ANNEXES



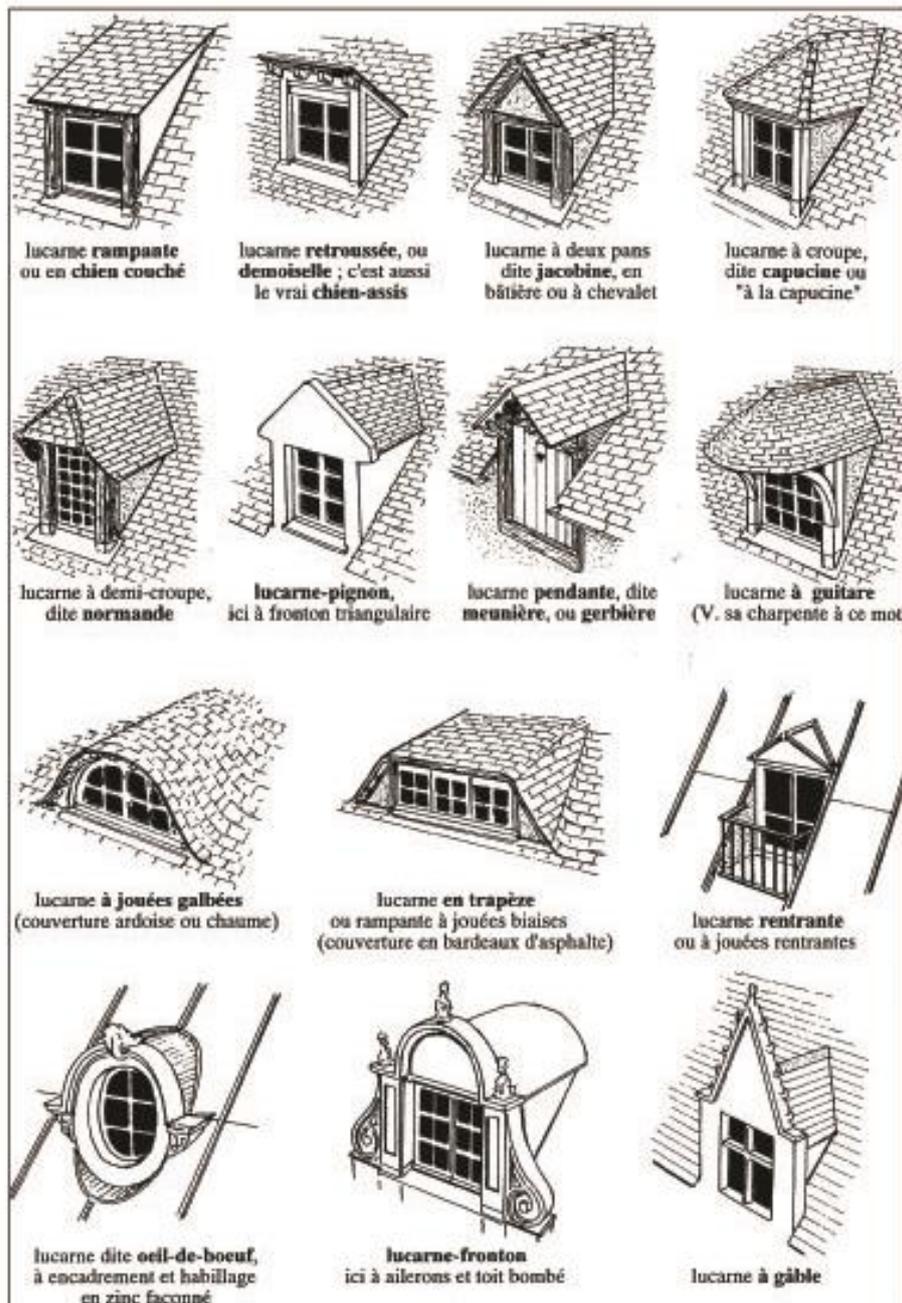
Service départemental
de l'architecture
et du patrimoine
les architectes des
bâtiments de France

FICHE TECHNIQUE : LES LUCARNES

Cette fiche récapitule les différents types de lucarnes traditionnelles et la terminologie adaptée. (extrait de DICOBAT 2003, Jean de Vigan, éd. arcature)

Ces lucarnes peuvent être mises en œuvre en l'état, lorsqu'il s'agit notamment de réfection à l'identique ou de création dans une toiture ancienne. Cette solution est souvent à privilégier par rapport à la mise en place de châssis de toit dont l'aspect est parfois disgracieux.

Des adaptations contemporaines de ces modèles sont également possibles, l'important étant de veiller aux proportions des ouvrages, à la qualité des matériaux utilisés et leur positionnement dans la toiture (le plus près possible de l'égout, dans l'axe des baies ou des trumeaux des étages inférieurs, etc.).



FICHE lucarnes.doc
version : fév. 04

5 rue Henri Daussy
80000 AMIENS

tél : 03 22 22 25 10
fax : 03 22 22 25 11

SDAP de la Somme - 1/1