

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VILLES SOEURS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE OUST-MAREST

CONSULTATION DES SERVICES ARRET DU PROJET

3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09 Décembre 2021 arrêtant le plan local d'urbanisme.

Le Président,

REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES



Etudes et Conseils en Urbanisme
2, Rue Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

SOMMAIRE

DEFINITIONS	page 3
TITRE I - Dispositions générales	page 6
TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
CHAPITRE 1 - ZONE Ua	page 12
CHAPITRE 2 - ZONE Ub	page 19
CHAPITRE 3 - ZONE Ue	page 27
CHAPITRE 4 - ZONE Uy	page 34
CHAPITRE 5 - ZONE Up	page 40
TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
CHAPITRE 1 - ZONE AU	page 47
CHAPITRE 2 - ZONE 1AU	page 55
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 64
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 70
TITRE V - Liste des végétaux d'essences locales	page 75
TITRE VI - Emplacements réservés	page 78
TITRE VII - Guide du CAUE sur les maisons ouvrières	page 80

DEFINITIONS

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 ...*

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

DENT CREUSE

Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.

EMPRISE AU SOL

D'après l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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 (communication avec l'existant). Les annexes jointives ne sont pas considérées comme une extension : il n'y a donc pas nécessité d'une communication interne avec la construction existante. La surélévation fait également partie des extensions.

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 point médian de la construction jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit.

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.

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 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'emprise au sol est calculée globalement.

RETRAIT

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique en tout point du bâtiment.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

Une servitude d'utilité publique 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.

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.

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

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 faîtage 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 d'OUST-MAREST.

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

1) 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,
- le code du patrimoine,
- l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

2) 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,
- les périmètres de protection des axes de ruissellements.

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. d'OUST-MAREST comporte CINQ zones urbaines :

ZONE Ua : Zone urbaine de densité forte correspondant à une cité ouvrière.

ZONE Ub : Zone urbaine, de moyenne densité, accueillant de l'habitat résidentiel mais également des activités économiques.

- **un secteur Ubj** a été créé sur des parcelles communales et privées afin d'y préserver des espaces de jardins,
- **un secteur Ubr** a été créé pour les parcelles situées au Sud de la RD 1015 afin d'interdire les sous-sols.
- **un secteur Ubrj** a été créé pour des fonds de jardins à protéger et soumis à l'interdiction de créer des sous-sols.

ZONE Ue : Zone mixte urbaine du centre bourg accueillant principalement des équipements publics.

ZONE Uy : Zone accueillant des activités économiques réparties sur le territoire en zone urbaine.

Deux secteurs ont été créés :

- **UYa** reprenant la zone du parc communautaire,
- **UYb** correspondant aux entreprises implantées dans la vallée.

ZONE Up : Il s'agit des secteurs de la commune représentant un patrimoine architectural en zone urbaine. Ces zones Up reprennent des ensembles bâtis sur des propriétés arborées à préserver.

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. d'OUST-MAREST, des zones à urbaniser ont été définies :

- **ZONE AU** : Zone de développement à long terme à vocation économique.
- **ZONE 1AU** : Zone de développement à court et moyen terme à vocation d'habitat,
 - **Zone 1AUa** : Zone de développement à vocation d'habitat située face à la mairie,
 - **Zone 1AUb** : Zone de développement à vocation d'habitat située au Sud de la RD 1015.

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 à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles - ZONE N : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

De plus, figurent au plan :

- les plantations et espaces naturels de jardin à protéger ayant un rôle soit paysager, soit hydraulique contre le ruissellement, soit écologique, éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (nouvelle version du code de l'urbanisme),
- les constructions et propriétés méritant d'être protégées pour leur patrimoine architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (nouvelle version du code de l'urbanisme),
- les emplacements réservés,
- les espaces boisés et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,
- la localisation du site BASOL.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un 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.

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.

ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est régie par plusieurs conditions :

- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U., la carte communale ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques,
- la reconstruction doit respecter les proportions antérieures à sa destruction.

ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme...)

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- le patrimoine architectural,
- les espaces boisés paysagers,
- les haies et alignement d'arbres.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité d'OUST-MAREST. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

Article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L.151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Qualification de la zone : Zone urbaine de densité forte correspondant à une cité ouvrière.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ua 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles visées à l'article 2.

Article Ua 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Les constructions d'habitation et annexes.

2.2 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.

2.3 - Les établissements commerciaux.

2.4 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à une inondation.

2.5 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.

2.6 - Les changements de destination.

2.7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

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

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

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 des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- les puisards sont interdits.
- la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- le gestionnaire de l'exutoire ou tout autre service technique chargé de la lutte contre les inondations ou contre la dégradation des masses d'eau pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 1,90 mètre.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ua 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

Article Ua 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Rappel : Un guide, réalisé par le CAUE sur les maisons ouvrières, est joint en annexe de ce règlement.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local 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 - 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 doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des habitations principales doivent être constituées d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°,

11.3.2 - Les extensions des habitations et annexes sont autorisées en mono-pente, toitures terrasses et 2 pentes.

11.3.3 - Pour les habitations et les extensions : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, 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 des bâtiments d'habitation devront être réalisées en matériau de teinte tuile marron, rouge.

11.4.2 - Les plaques opaques sont autorisées pour les vérandas.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes isolées, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

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

11.4.6 - 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, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

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

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.

Source : Fiche technique
STAP.



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 si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : 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 en harmonie avec la façade de l'habitation,...) 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, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. 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.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

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 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage ou être de couleur plus sombre c'est-à-dire avec une teinte d'enduit plus soutenue que la partie rez-de-chaussée.

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

11.7.4 - Les façades en briques seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art ou enduites avec un badigeon de teinte brique en cas de « maladie ».

- Pour les habitations

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

11.7.6 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.7 - Les essentages sont autorisés.

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

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

11.7.9 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

b) Ouvertures en façades

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

11.7.12 - 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 :

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

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

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. 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, briques, torchis, etc. ...).

Article Ua 12 - Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ua 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, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

15.1 - L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale, implantée à l'alignement sur rue.

15.2 - L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades-arrières non visibles de l'espace public.

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

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Qualification de la zone : Zone urbaine, de moyenne densité, accueillant de l'habitat résidentiel mais également des activités économiques.

- un secteur Ubj a été créé sur des parcelles communales et privées afin d'y préserver des espaces de jardins,
- un secteur Ubr a été créé pour les parcelles situées au Sud de la RD 1015 afin d'interdire les sous-sols.
- un secteur Ubrj a été créé pour des fonds de jardins à protéger et soumis à l'interdiction de créer des sous-sols.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ub 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

- 1.1 - En zone Ub et Ubr : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées aux articles 2.1 à 2.8.
- 1.2 - Dans les secteurs Ubj et Ubrj : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.9.
- 1.3 - Dans les secteurs Ubr et Ubrj : les sous-sols sont interdits.

Article Ub 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions d'habitation et annexes.
- 2.2 - Les installations artisanales dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- 2.3 - Les établissements commerciaux.
- 2.4 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à une inondation.
- 2.5 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.
- 2.6 - Les changements de destination.
- 2.7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.8 - Les hébergements hôteliers.
- 2.9 - Dans les secteurs Ubj et Ubrj, sont autorisées :
 - 2.9.1 - les constructions et installations nécessaires aux services publics,
 - 2.9.2 - les annexes d'une surface inférieure à 40 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5 - Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les phénomènes de ruissellement pluviaux (adaptation des matériaux utilisés pour créer ces accès et voiries, des dispositifs de gestion des eaux pluviales en accompagnement de la création ou la rénovation de ces voiries, ...).

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

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 des eaux usées :

- 4.2.1 - Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- 4.2.2 - En l'absence ou 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.
- 4.2.3 - Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les puisards sont interdits. Une étude de sol devra prouver que le sol est apte à infiltrer les volumes à traiter.

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.

4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire ou tout autre service technique chargé de la lutte contre les inondations ou contre la dégradation des masses d'eau pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - **Electricité, téléphone** : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement ou des voies futures à créer.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

6.3 - Les annexes et extensions pourront être implantées en alignement sur l'espace public.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Ub 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

Article Ub 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local 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 - 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 doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des habitations principales doivent être constituées soit :

- d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°,
- d'un autre type de toiture en cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site : mono pente, terrasse, ...

11.3.2 - Les extensions des habitations et annexes sont autorisées en mono-pente, toitures terrasses et 2 pentes.

11.3.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les toitures des annexes.

11.3.4 - Pour les habitations et les extensions : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.5 - Pour les annexes : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.6 - Pour les autres constructions :

- les toitures en double pente, courbes, terrasses, mono-pentes sont autorisées,
- il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, 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 des bâtiments d'habitation devront être réalisées en matériau de teinte ardoise ou tuile teintée vieillie ou noire. Des matériaux différents (chaume, zinc, inox, bac acier) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site. Dans le cas d'agrandissement mesuré ou d'annexes, les bacs acier nervurés et pré laqués sont tolérés sous réserve que leur teinte s'intègre à l'environnement.

11.4.2 - Les plaques opaques sont autorisées pour les vérandas.

11.4.2 - Pour les constructions d'annexes isolées, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune (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, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

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

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.



Source : Fiche technique
STAP.

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 si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : 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 en harmonie avec la façade de l'habitation,...) 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, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. 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.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

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 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage ou être de couleur plus sombre c'est-à-dire avec une teinte d'enduit plus soutenue que la partie rez-de-chaussée.

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

11.7.4 - Les façades en briques seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art ou enduites avec un badigeon de teinte brique en cas de « maladie ».

- Pour les habitations

11.7.5 - Sauf en cas d'architecture contemporaine, l'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.6 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.7 - Les essentages sont autorisés.

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

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

11.7.9 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

- Divers

11.7.10 - Les citernes 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

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

11.7.12 - 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, doublées ou non d'une haie.

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

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites sur rue.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. 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, briques, torchis, etc. ...).

Article Ub 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété, 1 place de stationnement par logement.

12.3 - Les aires de stationnement doivent être faites dans des matériaux perméables. En cas d'impossibilité qui devra être prouvée, la réalisation de ces aires devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Ub 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, même à titre provisoire.

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 30% de l'espace libre.

13.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

15.1 - Pour les bâtiments composés de briques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. Par contre, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades non visibles de l'espace public.

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

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Qualification de la zone : Zone mixte urbaine du centre bourg accueillant principalement des équipements publics.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Ue 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

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

Article Ue 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.2 - Les changements de destination,
- 2.3 - L'extension, la modification, la surélévation des constructions existantes,
- 2.4 - La construction d'annexes,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 - Accès et voirie

- 3.1 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les phénomènes de ruissellement pluviaux (adaptation des matériaux utilisés pour créer ces accès et voiries, des dispositifs de gestion des eaux pluviales en accompagnement de la création ou la rénovation de ces voiries, ...).

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

- 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 des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les puisards sont interdits.
- Une étude de sol devra prouver que le sol est apte à infiltrer les volumes à traiter.

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.

4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire ou tout autre service technique chargé de la lutte contre les inondations ou contre la dégradation des masses d'eau pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit à une distance au moins égale à 5 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique (ascenseur, ventilation, ...).

Article Ue 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local 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.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées soit :

- d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°,
- d'un autre type de toiture en cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site : mono pente, terrasse, ...

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

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures devront être réalisées en matériau de teinte ardoise ou tuile teintée vieillie ou noire. Des matériaux différents (chaume, zinc, inox, bac acier) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site. Dans le cas d'agrandissement mesuré ou d'annexes, les bacs acier nervurés et pré laqués sont tolérés sous réserve que leur teinte s'intègre à l'environnement.

11.4.2 - Pour les constructions d'annexes, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune (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, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

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

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.



Source : Fiche technique
STAP.

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 si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : 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 (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation en harmonie avec la façade de l'habitation,...) 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, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. 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.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

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 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage ou être de couleur plus sombre c'est-à-dire avec une teinte d'enduit plus soutenue que la partie rez-de-chaussée.

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

11.7.4 - Les façades en briques seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art ou enduites avec un badigeon de teinte brique en cas de « maladie ».

11.7.5 - Sauf en cas d'architecture contemporaine, l'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.6 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

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, doublées ou non d'une haie.

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

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites sur rue.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. 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, briques, torchis, etc. ...).

Article Ue 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Les aires de stationnement doivent être faites dans des matériaux perméables. En cas d'impossibilité qui devra être prouvée, la réalisation de ces aires devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

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, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

15.1 - Pour les bâtiments composés de briques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. Par contre, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades non visibles de l'espace public.

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

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Qualification de la zone : Zone accueillant des activités économiques réparties sur le territoire en zone urbaine.

Deux secteurs ont été créés :

- UYa reprenant la zone du parc communautaire,
- UYb correspondant aux entreprises implantées dans la vallée.

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 ou utilisation du sol, sauf celles visées à l'article 2.

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

2.1 - Dans le secteur UYa, sont autorisés :

- 2.1.1 - les activités artisanales, industrielles, les installations classées, les services, les bureaux,
- 2.1.2 - les extensions, modifications, annexes et le changement de destination des constructions existantes,
- 2.1.3 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.1.4 - le logement de fonction ou de gardiennage.

2.2 - Dans le secteur UYb, sont autorisés :

- 2.2.1 - les activités industrielles, commerciales, les services, les bureaux, les installations classées, les entrepôts,
- 2.2.2 - les extensions, modifications, annexes et le changement de destination des constructions existantes,
- 2.2.3 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.2.4 - le logement de fonction ou de gardiennage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

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

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les phénomènes de ruissellement pluviaux (adaptation des matériaux utilisés pour créer ces accès et voiries, des dispositifs de gestion des eaux pluviales en accompagnement de la création ou la rénovation de ces voiries, ...).

ARTICLE Uy 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 - Dans le secteur Uya : En l'absence ou 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé. Ce raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.2 - Dans le secteur Uyb : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.

4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

- 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.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire ou tout autre service technique chargé de la lutte contre les inondations ou contre la dégradation des masses d'eau pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - **Electricité, téléphone** : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

ARTICLE Uy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - **Dans le secteur Uya** : Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite de propriété.

6.2 - **Dans le secteur Uyb** : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement.

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

7.1 - Dans les secteurs Uya et Uy_b : Les constructions seront implantées à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local 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.

11.2 - Volumes et terrassements

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

11.2.2 - Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade.

11.3 - Matériaux de couverture

11.3.1 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

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

11.3.3 - 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 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.4.1 - 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 si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

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

11.4.3 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

11.5 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

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

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

11.6.2 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.6.3 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites sur rue.

11.6.4 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m.

ARTICLE Uy 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Les aires de stationnement doivent être faites dans des matériaux perméables. En cas d'impossibilité qui devra être prouvée, la réalisation de ces aires devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE Uy 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, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

Qualification de la zone : Secteurs de la commune représentant un patrimoine architectural en zone urbaine. Ils reprennent des ensembles bâtis sur des propriétés arborées à préserver.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Up 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles visées à l'article 2.

Article Up 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à une inondation.

2.2 - Les changements de destination.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Up 3 - Accès et voirie

3.1 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

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

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.4 - Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les phénomènes de ruissellement pluviaux (adaptation des matériaux utilisés pour créer ces accès et voiries, des dispositifs de gestion des eaux pluviales en accompagnement de la création ou la rénovation de ces voiries, ...).

Article Up 4 - Desserte par les réseaux

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 des eaux usées : Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- la gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire ou tout autre service technique chargé de la lutte contre les inondations ou contre la dégradation des masses d'eau pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Article Up 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

Article Up 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article Up 9 - Emprise au sol

La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

Article Up 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

Article Up 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local 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 - 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 doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.2.2 - Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré au droit de la façade.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des bâtiments principaux doivent être constituées d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°.

11.3.2 - Les extensions des habitations et annexes sont autorisées en mono-pente, toitures terrasses et 2 pentes.

11.3.3 - Pour les habitations et les extensions : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, 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 des bâtiments principaux devront être réalisées en matériau de teinte tuile marron, rouge.

11.4.2 - Les plaques opaques sont autorisées pour les vérandas.

11.4.3 - Pour les constructions d'annexes isolées, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.4 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

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

11.4.6 - 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, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

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

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.

Source : Fiche technique
STAP.



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 si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : 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 (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation en harmonie avec la façade de l'habitation,...) 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, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. 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.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

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 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage ou être de

couleur plus sombre c'est-à-dire avec une teinte d'enduit plus soutenue que la partie rez-de-chaussée.

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

11.7.4 - Les façades en briques seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art ou enduites avec un badigeon de teinte brique en cas de « maladie ».

- Pour les habitations

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

11.7.6 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.7 - Les essentages sont autorisés.

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

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

11.7.9 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

b) Ouvertures en façades

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

11.7.12 - 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 :

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

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

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites sur rue.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. 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, briques, torchis, etc. ...).

Article Up 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Les aires de stationnement doivent être faites dans des matériaux perméables. En cas d'impossibilité qui devra être prouvée, la réalisation de ces aires devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article Up 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, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Up 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

15.1 - L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale, implantée à l'alignement sur rue.

15.2 - L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades arrières non visibles de l'espace public.

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

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Qualification de la zone : Zone de développement à long terme à vocation économique.

Zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'un aménagement cohérent de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à prendre en considération dans le projet d'aménagement (cf. pièce n°5 du PLU).

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

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

- 1.1 - Les activités commerciales autres que celles directement liées aux installations à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts classés ou non, autorisés sur la zone
- 1.2 - Les bâtiments à usage d'habitation de toute nature, non prévus à l'article 2
- 1.3 - Les constructions à usage agricole
- 1.4 - Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules visibles de la rue
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception des affouillements résultant des interventions liées à la gestion des eaux pluviales, à la lutte contre les inondations, à la création de voirie et à l'implantation des bâtiments
- 1.8 - Les terrains de camping ou de caravanning et les habitations légères de loisirs
- 1.9 - Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-homes.
- 1.10 - En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

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

- 2.1 - Les installations à usage industriel, commercial, artisanal, tertiaire, d'entrepôts classés ou non, les constructions à usage de bureaux et de services à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus.

2.3 - Les dépôts de combustibles liquides ou solides et les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur des installations classées pour la protection de l'environnement. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.

2.4 - Les constructions autorisées exposées aux bruits de l'aérodrome de Eu-Le Tréport-Mers les Bains, sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6/10/1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre le bruit.

2.5 - Les installations classées soumises et déclaration et (ou) à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. 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. Le périmètre de protection devant se situer dans l'emprise foncière de l'installation.

2.6 - Les entreprises soumises à autorisation d'exploiter peuvent s'implanter dans la zone sous réserve que les études d'impact et de dangers montrent que les nuisances de quelques types que ce soit ne soient pas en contradictions avec les aménagements de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les phénomènes de ruissellement pluviaux (adaptation des matériaux utilisés pour créer ces accès et voiries, des dispositifs de gestion des eaux pluviales en accompagnement de la création ou la rénovation de ces voiries, ...).

3.1 - Accès

3.1.1 - Accès aux voies périphériques

- Les accès à la zone sont prévus à partir de la route départementale n° 925 (RD 925).
- Les accès individuels directs sur la RD 925 sont interdits.

3.1.2 - Accès aux voiries internes

- Les caractères des accès doivent d'une part correspondre à la destination de l'installation et d'autre part, permettre de satisfaire les règles minimales de desserte (lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage).
- L'entrée et la sortie des véhicules ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Leur nombre est limité à 2 accès par parcelle. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès ne sera autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

3.2.2 - La largeur et la structure des voies internes doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

3.2.3 - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,... de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Généralités

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée aux réseaux de desserte publics ou concédés existants pour la totalité de ses besoins. Les réseaux de distribution (eau potable, gaz, électricité, éclairage public, téléphone, réseau câblé) doivent être en souterrain. Les réseaux doivent être construits conformément aux prescriptions techniques afférentes à chacun de ces réseaux pour permettre leur reprise par les services concessionnaires.

4.2 - Eaux Industrielles

4.2.1 - Les eaux résiduaires industrielles des établissements situés dans la zone doivent être rejetées après traitement conformément aux dispositions de l'ordonnance 2000-914 du 18/09/2000, ainsi qu'aux dispositions prévues par la loi du 19/07/1976.

4.2.2 - Selon la nature de l'activité, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux industrielles pourront être exigés en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 - Eaux Pluviales, Eaux Usées Domestiques

Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées en respectant les caractéristiques des réseaux concernés.

4.3.1 - Eaux pluviales

- Les eaux de pluies et de toiture conséquentes à une pluie décennale 24h seront infiltrées à la parcelle. Au-delà, elles seront dirigées vers le réseau public.
- Les eaux de ruissellement recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées des parkings, plates-formes techniques et autres surfaces exposées à la pollution, subiront un traitement approprié, devront être dirigées vers les noues ou réseaux créés dans la zone, et subiront un contrôle de leur qualité avant leur évacuation.
- Les ouvrages devront au minimum être dimensionnés pour gérer la pluie décennale journalière.
- Le débit de fuite des ouvrages de stockage/restitution ne devra pas excéder 2 litres/seconde/hectare aménagé (2 litres/seconde pour les parcelles de moins de 1 hectare).

- La doctrine départementale relative à la gestion des eaux pluviales des opérations de plus de 1 ha ou de celles inférieures à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots devra être respectée. Pour mémoire, cette doctrine préconise notamment la prise en compte de la pluie centennale la plus pénalisante.

4.3.2 - Eaux usées domestiques

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif, en respectant les caractéristiques de ce réseau, ainsi que les règlements en vigueur.

4.3.3 - Déchets

- Les entreprises doivent faire évacuer vers des stations de traitement par des sociétés spécialisées leurs déchets liquides et/ou solides qui seront stockés sur des aires aménagées à cet effet.
- Il est strictement interdit de brûler les déchets et emballages à l'air libre.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - Aucune construction ne pourra être édifiée dans une bande de 35 m à partir de l'axe de la RD 925.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Pour les lots implantés au sud de la voirie primaire, sur la commune de Ponts et Marais et pour les lots implantés entre la RD 925 et la voirie primaire du secteur sud de la zone, les constructions devront observer un recul minimal de 5 m à partir de la limite de propriété.

6.2 - Sur les autres lots, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 m de l'alignement ou de la limite qui se substitue aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

6.3 - Pour les lots bordant la RD 925, les constructions devront observer un recul minimum de 75 m de l'axe de cette voie.

6.4 - Sur ces parcelles, les façades tournées sur la RD 925 devront être orientées parallèlement à l'axe de cette voie.

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

7.1 - Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$) avec un minimum de 5 m.

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

8.1 - Lorsque plusieurs constructions non contiguës seront implantées sur une même propriété, elles devront respecter un écartement entre les bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieur à 5 m.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 70 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 12 m au faîtage à compter du niveau naturel du terrain. Il sera tenu compte des servitudes relatives aux contraintes aéronautiques liées à l'aérodrome de Eu-Le Tréport-Mers les Bains.

10.2 - Une hauteur supérieure est admise pour les équipements d'infrastructures et les autres équipements publics ou d'intérêt collectif (publics ou privés), lorsque les caractéristiques naturel et bâti.

10.3 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos et autres infrastructures verticales), sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Aspect des constructions

11.1.1 - L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

11.1.2 - Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

11.2.2 - Dans le cas d'affouillements et d'exhaussements du sol, les terres devront être mises en place de manière à retrouver le plus possible le profil initial du terrain.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres.

11.3.2 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

11.3.3 - Les panneaux photovoltaïques seront autorisés, ainsi que les toitures végétalisées.

11.4 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

11.4.1 - L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes, visibles de la rue ou de la RD 925. 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.

Les façades des bâtiments orientées vers la RD 925, devront présenter une réelle qualité architecturale qu'il s'agisse de la façade principale ou non : elles jouent dans ce cas un rôle de vitrine et participent à l'image de la zone et des entreprises implantées.

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

11.4.3 - L'emploi de matériaux brillants est interdit. L'usage des verres antireflets est autorisé.

11.4.4 - L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée) est autorisé pour les bâtiments à usage d'activités, les équipements publics et les bâtiments annexes. Toutefois, si l'on choisit le bardage métallique, il sera de couleur sombre, proche des matériaux locaux type brique, pierre naturelle, ...

11.4.5 - Pour les lots implantés au sud de la voirie primaire, sur la commune de Ponts et Marais et pour les lots implantés entre la RD 925 et la voirie primaire du secteur sud de la zone, au-delà de 15 m linéaire, les façades devront présenter un fractionnement de volumes par un décrochement en façade et/ou en toiture accompagné d'un changement de texture et/ou de couleur.

11.4.6 - Sur les autres lots, cette distance est reportée à 20 m linéaire.

11.5 - Signalétique et publicité

11.5.1 - Les entreprises doivent respecter la signalisation, le mobilier et les différents supports prévus dans la zone, notamment dans les espaces publics. En dehors de ces supports, et à l'exception des enseignes et pré-enseignes, toute publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdit.

11.5.2 - Les enseignes devront figurer dans la demande de permis de construire des bâtiments. Elles seront groupées sur le bâtiment, ne feront pas saillie sur les toitures ou les acrotères et ne dépasseront pas latéralement les façades. Leur hauteur ne devra pas représenter plus de $\frac{1}{4}$ de la hauteur totale de la façade sur laquelle les enseignes sont installées. Elles seront au nombre de 2 maximum par bâtiment.

11.5.3 - Pour l'éclairage des enseignes, seules les ampoules Sodium basse pression dont le spectre n'induit pas de production d'Ultra Violet sont autorisées. L'orientation des sources lumineuses sera adaptée pour minimiser les pertes de lumière et pour éviter les impacts trop grands sur la faune.

11.6 - Clôtures: Les clôtures entre parcelles seront réalisées sous la forme d'une structure bocagère composée de haies arbustives et d'arbres à fût. Ces plantations intégreront un grillage composé de panneaux soudés de 2 m de hauteur, de couleur verte.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les aires de stationnement doivent être conçues et réalisées en nombre suffisant pour satisfaire le fonctionnement des constructions et installations. Elles doivent être implantées en dehors des voies publiques.

12.2 - Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres de haute tige à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement minimum.

12.3 - Les zones de stationnement ne devront en aucun cas être localisées en façade de la RD 925.

12.4 - Les aires de stationnement doivent être faites dans des matériaux perméables. En cas d'impossibilité qui devra être prouvée, la réalisation de ces aires devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Espaces verts à aménager

13.1.1 - Les constructeurs sont tenus de réaliser les plantations minimales suivantes, choisies parmi les essences locales :

- 1 arbre de haute tige 16 x 18 (cm de circonférence du tronc à 1 m du sol)
+ 3 baliveaux de 1,50 à 1,75 m minimum à la plantation pour 100 m² d'espace vert,
- 1 arbre de haute tige 16 x 18 (cm de circonférence du tronc à 1 m du sol)
pour 5 places de stationnement minimum.

13.1.2 - Les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle. Il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés (présence de végétaux ou de gazon obligatoire). Ne sont pas considérés comme espaces verts, les stockages, les terrasses, les parkings autres que ceux traités en surfaces végétalisées (type « Evergreen » par exemple), les voies internes et, d'une manière générale, toute surface imperméabilisée de quelque nature que ce soit. On aura recours à des plantations d'essences locales.

13.1.2 - Les bâtiments d'activités volumineux et les aires de stockage ou de dépôt visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres d'essences locales. Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles) visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran où les végétaux persistants représenteront au moins 70 % des plantations.

13.2 - Mobilier urbain

Tout projet d'aménagement et de construction devra comporter l'indication du mobilier urbain (tel qu'enseignes, boîtes aux lettres, signalisation, d'éclairage public, ...).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE AU 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 AU 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, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Qualification de la zone : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, compatible avec un aménagement cohérent d'ensemble de toute la zone et sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires, financés par l'aménageur.

Deux zones ont été créées :

- **Zone 1AUa** : Zone de développement à vocation d'habitat située face à la mairie,
- **Zone 1AUb** : Zone de développement à vocation d'habitat située au Sud de la RD 1015.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à prendre en considération dans le projet d'aménagement (cf. pièce n°5 du PLU).

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article 1AU 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

- 1.1 - Dans les zones 1AUa et 1AUb, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 - Dans la zone 1AUb, les sous-sols sont interdits.

Article 1AU 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

- 2.1 - Les constructions d'habitation et annexes.
- 2.2 - Les établissements commerciaux.
- 2.3 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à une inondation.
- 2.4 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services.
- 2.5 - Les changements de destination.
- 2.6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de service, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.

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

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.5 - Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les phénomènes de ruissellement pluviaux (adaptation des matériaux utilisés pour créer ces accès et voiries, des dispositifs de gestion des eaux pluviales en accompagnement de la création ou la rénovation de ces voiries, ...).

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

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 des eaux usées :

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

4.2.2 - En l'absence ou 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.

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

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

- Les puisards sont interdits.
- Une étude de sol devra prouver que le sol est apte à infiltrer les volumes à traiter.

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.

4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un

rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.

- 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.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire ou tout autre service technique chargé de la lutte contre les inondations ou contre la dégradation des masses d'eau pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres au minimum de l'alignement ou des voies futures à créer.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

Article 1AU 11 - Aspect des constructions

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : *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.*

11.1 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que béton cellulaire, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement de type local 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 - 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 doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain naturel et non le terrain naturel à la construction.

11.3 - Toitures

11.3.1 - Les toitures des habitations principales doivent être constituées soit :

- d'une double pente égale et/ou supérieure à 35°,
- d'un autre type de toiture en cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site : mono pente, terrasse, ...

11.3.2 - Les extensions des habitations et annexes sont autorisées en mono-pente, toitures terrasses et 2 pentes.

11.3.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les toitures des annexes.

11.3.4 - Pour les habitations et les extensions : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,30 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.3.5 - Pour les annexes : il est obligatoire de réaliser des débords de toiture de 0,20 m minimum des murs de longs pans ou de pignons, 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 des bâtiments d'habitation devront être réalisées en matériau de teinte ardoise ou tuile teintée vieillie ou noire. Des matériaux différents (chaume, zinc, inox, bac acier) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture de qualité s'intégrant au site. Dans le cas d'agrandissement mesuré ou d'annexes, les bacs acier nervurés et pré laqués sont tolérés sous réserve que leur teinte s'intègre à l'environnement.

11.4.2 - Les plaques opaques sont autorisées pour les vérandas.

11.4.2 - Pour les constructions d'annexes isolées, en cas d'emploi de tôles métalliques, ces dernières devront être laquées et de teinte ardoise ou de teinte tuile.

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

11.4.4 - L'emploi de matériaux de fortune (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, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

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

11.5.3 - Les relevés de toiture (dits chien-assis) sont interdits.

11.5.4 - Les verrières et puits de lumière sont autorisés.

Source : Fiche technique
STAP.



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 si possible encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles ne devront pas détériorer l'intérêt architectural. Pour cela : 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 (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation en harmonie avec la façade de l'habitation,...) 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, les conduits sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public, sauf en cas d'intégration paysagère.

11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée. 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.

Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

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 - Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales. La pointe des pignons devra être traitée avec un essentage ou être de couleur plus sombre c'est-à-dire avec une teinte d'enduit plus soutenue que la partie rez-de-chaussée.

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

11.7.4 - Les façades en briques seront conservées. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art ou enduites avec un badigeon de teinte brique en cas de « maladie ».

11.7.5 - Sauf en cas d'architecture contemporaine, l'emploi en façade de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.7.6 - Les couleurs vives et le blanc pur utilisés sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural (menuiseries, etc. ...).

11.7.7 - Les essentages sont autorisés.

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

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

11.7.9 - L'emploi du bois en bardage (clins) sera encouragé pour les abris de jardin et les annexes.

- Divers

11.7.10 - Les citernes 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

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

11.7.12 - 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, doublées ou non d'une haie.

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

11.8.4 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage ainsi que le grillage sur rue sans accompagnement végétal sont interdits.

11.8.5 - Les clôtures réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites sur rue.

11.8.6 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 2 m. 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, briques, torchis, etc. ...).

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Afin d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques, il est exigé, à l'intérieur de la propriété, 2 places de stationnement par logement.

12.3 - Les aires de stationnement doivent être faites dans des matériaux perméables. En cas d'impossibilité qui devra être prouvée, la réalisation de ces aires devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

Article 1AU 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, même à titre provisoire.

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

13.3 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée, de pleine terre hors stationnement et circulation, doit être au moins égale à 30% de l'espace libre.

13.4 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

15.1 - Pour les bâtiments composés de briques, l'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale. Par contre, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sur les pignons et les façades non visibles de l'espace public.

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

16.1 - Les fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Qualification 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.151-22 du code de l'urbanisme.

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 2.
- 1.2 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques (parc éolien) et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 1.3 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

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

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.2 - Les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 2.3 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défenses contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères.
- 3.3 - 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 ne les inondent.
- 3.4 - Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les phénomènes de ruissellement pluviaux (adaptation des matériaux utilisés pour créer ces accès et voiries, des dispositifs de gestion des eaux pluviales en accompagnement de la création ou la rénovation de ces voiries, ...).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être :

- 4.1.1 - soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes,
- 4.1.2 - soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.2.2 - En l'absence ou 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. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être 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 des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.

4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.
- Le dispositif devra se vidanger en moins de 48 heures.
- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre

débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire ou tout autre service technique chargé de la lutte contre les inondations ou contre la dégradation des masses d'eau pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions nouvelles d'habitation et les bâtiments agricoles doivent être implantés à une distance minimum 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 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Les constructions agricoles devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

7.2 - Les constructions d'habitation pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.

7.3 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles précédents, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et pour les équipements (silos, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Pour l'habitation de l'exploitant agricole : Toute nouvelle construction d'habitation devra respecter l'article 11 de la zone Ub.

11.2 - Pour les bâtiments agricoles :

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

11.2.3 - Les parties en maçonneries visibles de l'extérieur devront être enduites ou jointoyées.

11.2.4 - Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres et non brillantes. Les surfaces translucides sont autorisées.

11.2.5 - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les bâtiments.

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

11.2.7 - Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales (charmille, houx, hêtre noisetier, lilas, prunellier, cytise...), dont la liste de végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

11.2.8 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.3 - Sont interdits :

11.3.1 - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

11.3.2 - L'emploi à nu de matériaux de type : briques creuses, parpaings... non recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.3.3 - L'emploi de tous matériaux brillants et de récupération.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.

12.2 - Les aires de stationnement doivent être faites dans des matériaux perméables. En cas d'impossibilité qui devra être prouvée, la réalisation de ces aires devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - Les alignements d'arbres, haies, mares figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

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 à ce règlement.

13.4 - Les bâtiments agricoles, implantés en dehors de l'enceinte du corps de ferme, seront accompagnés de plantations (arbres ou haies) constituées d'essences locales.

13.5 - 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.

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Qualification de la zone : Zone naturelle.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme) :

- 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,
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

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

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

1.2 - 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 (parc éolien) et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations.

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

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

2.1 - Dans l'ensemble de la zone N, les équipements d'infrastructure, en particulier ceux liés à la voirie et les équipements d'intérêt général sont autorisés.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont 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.

2.3 - Dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet :

- 2.3.1 - d'une extension mesurée, de 30% maximum (surface de plancher et emprise au sol),
- 2.3.2 - de la construction d'annexes dans une bande de 20 mètres autour du bâtiment principal,
- 2.3.3 - d'une reconstruction à la suite d'un sinistre, sauf si ce dernier est lié aux inondations, y compris son extension,
- 2.3.4 - la construction d'annexes d'une surface inférieure ou égale à 40 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

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 - Toutes dispositions doivent être prises pour limiter les phénomènes de ruissellement pluviaux (adaptation des matériaux utilisés pour créer ces accès et voiries, des dispositifs de gestion des eaux pluviales en accompagnement de la création ou la rénovation de ces voiries, ...).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, disposera obligatoirement d'un dispositif d'assainissement individuel, 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 fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.

4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m² de terrain :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage – restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- 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.
- Le dispositif devra se vidanger se vidanger en moins de 48 heures.

- Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- Chaque bassin créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

4.3.3 - Pour tout projet, sans distinction de surface :

- La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le gestionnaire de l'exutoire ou tout autre service technique chargé de la lutte contre les inondations ou contre la dégradation des masses d'eau pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

4.4 - Electricité, téléphone : Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des voies existantes.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

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

Les constructions peuvent être jointives, soit espacées de 3 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

10.2 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : 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.

11.1 - Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.

12.2 - Les aires de stationnement doivent être faites dans des matériaux perméables. En cas d'impossibilité qui devra être prouvée, la réalisation de ces aires devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

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 et à ce règlement écrit.

13.4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

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, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.

TITRE V

LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

ARBRES

Nom latin	Nom français
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Castanea sativa</i>	Châtaignier
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne commun
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles

ARBUSTES ET ARBRISSEAUX

Nom Latin	Nom français
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Argousier
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Rhamnus catharticus</i>	Nerprun purgatif
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix elaeagnos</i>	Saule drapé
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

TITRE VI

EMPLACEMENTS RESERVES

L'inscription d'un emplacement réservé au plan local d'urbanisme permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose que le P.L.U. peut fixer les emplacements réservés aux :

- voies et ouvrages publics,
- installations d'intérêt général,
- espaces verts.

Le propriétaire d'un emplacement réservé par le plan local d'urbanisme peut dès que le plan est rendu public mettre en demeure d'acquérir son terrain qu'il soit bâti ou non conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a créé 11 emplacements réservés, déclinés ci-dessous :

Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1 - Création d'une liaison douce dans la vallée pour rejoindre le chemin vert communautaire « Entre Verre et Mer »	Commune	1 460 m ²
2 - Création d'une haie double dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	525 m ²
3 - Création d'une haie double dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	500 m ²
4 - Maintien d'une prairie dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	25 660 m ²
5 - Création d'une haie double dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	1 420 m ²
6 - Création d'une haie double dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	660 m ²
7 - Création d'une haie double dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	235 m ²
8 - Aménagement d'un belvédère sur la vallée	Commune	3 400 m ²
9 - Création d'une haie double dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	205 m ²
10 - Création d'une haie double dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	570 m ²
11 - Création d'une haie double dans le but de lutter contre l'érosion	Commune	950 m ²
TOTAL DES EMBLEMENTS RESERVES		35 585 m²

Les emplacements réservés sont repris sur les plans de zonage (cf. pièce 4).

TITRE VII

GUIDE DU CAUE

SUR LES MAISONS OUVRIERES



Mieux connaître pour protéger

Les maisons ouvrières



CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT
DE LA SOMME

Les maisons ouvrières

Le XIX^e siècle est une période de fort développement industriel dans les villes principales et certaines vallées du département. Apparaissent, près des usines, des ensembles de maisons pour loger les ouvriers et les employés des industries. Par leur nombre et leur impact dans le paysage départemental, ces maisons comptent au titre d'une mémoire sociale à préserver, le témoignage d'un art de vivre ensemble autant que d'un savoir faire.

S'il est parfois négligé, peu ou mal entretenu, ce patrimoine nous est parvenu dans un état encore significatif. Pour contribuer à le faire apprécier dans sa diversité et à le préserver, nous en rappelons ici quelques caractéristiques et guidons les propriétaires vers des conseils simples d'entretien ou de transformation.

Par cette publication, le C.A.U.E. de la Somme souhaite contribuer à inscrire cet héritage dans le monde vivant du XXI^e siècle. En effet, effectuer des travaux est l'occasion de penser à la maîtrise de l'énergie en isolant mieux la maison, en l'équipant de système plus efficace en matière de chauffage et de ventilation, en utilisant des énergies renouvelables, en adaptant le logement aux personnes vieillissantes ou handicapées... entres-autres enjeux environnementaux, économiques et sociaux d'aujourd'hui et de demain.



La maison «ouvrière» dans la Somme c'est **la maison des ouvriers et des employés de l'industrie**, du textile, de la verrerie ou de la serrurerie. Elle apparaît à partir de 1850 dans les faubourgs des grandes villes et dans les bourgs des campagnes où s'installent les usines.

Dans l'ensemble, c'est **une architecture simple et fonctionnelle**. Elle est répétitive car construite en séries de maisons identiques et contigües, elle utilise la production industrialisée **de la brique, de la tuile mécanique, de la fonte et du fer**.





On peut distinguer la maison des cités ouvrières et la maison d'Amiens ou d'Abbeville dénommée «Amiénoise» ou «Abbeilloise».

Le gabarit des constructions varie selon les villes ou les quartiers de 1 à 2 étages plus les combles et greniers.

Les surfaces de l'habitation comme de la parcelle sont réduites, dans certaines situations la cour/jardin comporte dès l'origine une dépendance servant de réserve/atelier ou de clapier à lapins ...



La maison ouvrière fait partie d'un ensemble continu de maisons identiques. Elle est bâtie sur tout ou partie de la rue, située à l'alignement d'une chaussée souvent étroite.

Pour s'informer sur l'histoire des maisons

CAUE

www.caue80.asso.fr

Fédération nationale CAUE

www.fncaue.asso.fr

rubrique ABCédaire du particulier

Maisons paysannes

www.maisons-paysannes.org

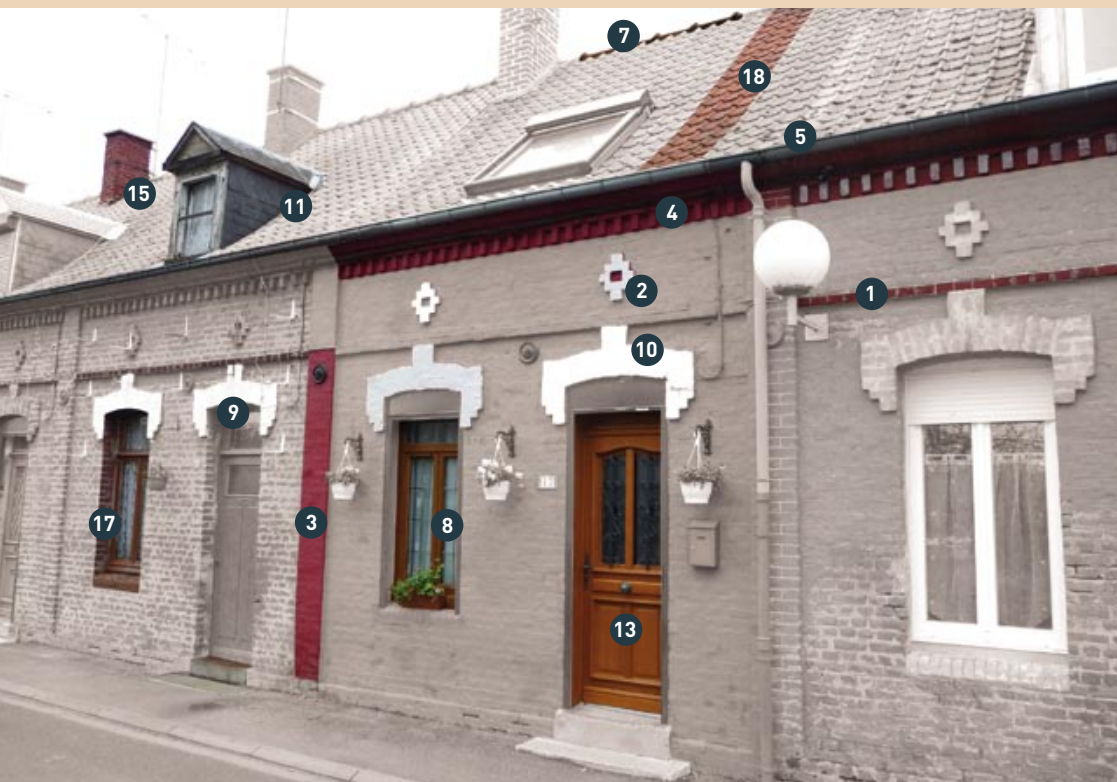
Direction Régionale de l'Environnement de Picardie

www.picardie.ecologie.gouv.fr

rubrique Atlas des paysages de la Somme
- le cadre bâti.



Abécédaire de la maison ouvrière



La palette de matériaux et de couleurs est limitée. La maison est peu décorée, les détails qui peuvent apparaître comme un décor sont souvent des solutions constructives pour éloigner la pluie des murs et éviter les infiltrations comme les soubassements, les bandeaux et les corniches.

La grande variété de nuances du rouge de la brique et son aspect : lisse, sablé, irrégulier... s'explique selon sa cuisson et les argiles qui la composent. Une bichromie rouge/ocre est assez courante entre 2 sortes de brique ou entre la brique et les joints.

- B**andeau 1
- B**lason 2
- B**adigeon de chaux teinté 3
- C**orniche brique 4
- E**gout : gouttière 5
- E**gout : chéneau 6
- F**aîtage 7
- F**enêtre 2 ouvrants 8
- I**mposte vitrée 9
- L**inteau 10
- L**ucarne 11
- P**ersienne repliable en tableau 12
- P**orte d'entrée en bois vitrée 13
- P**ignon de brique débordant de la toiture 14
- S**ouche de cheminée en brique 15
- S**oupirail 16
- T**ableau de porte ou de fenêtre 17
- T**oiture 2 pans de pente 40-50° 18



Les ouvertures (fenêtre, porte, lucarne) sont rares et toujours plus hautes que larges. Pour améliorer l'intensité de l'éclairage naturel dans la maison, les menuiseries extérieures sont peintes d'une couleur claire voire blanche. Quelquefois, l'embrasure et l'appui de fenêtre sont recouverts d'un badigeon également de couleur claire.



Appareillage « à la française ».
Mise en œuvre de la brique qui superpose un lit de largeur et un lit de longueur de brique.



Ardoise naturelle.



Brique du nord. Sa dimension est de 22 x 11 x 6 cm, sa forme et sa couleur varient selon les argiles qui la compose et la durée de cuisson artisanale.



Badigeon de couleur rouge.
Il protège les maçonneries de brique de mauvaise qualité. Le badigeon est un mélange de chaux naturelle et de pigments.



Ici les joints sont repeints de couleur grise.



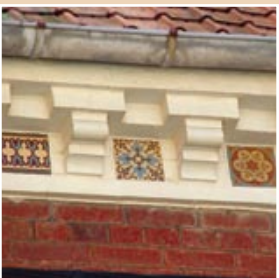
Brique. Devenue grise avec le temps, ici le joint est réalisé en relief, dénommé « joint à l'anglaise ».



Blason. Il se situe au 1^{er} étage, à l'aplomb de la porte d'entrée.



Fenêtre en bois, à deux vantaux. Ici, elle a des volets persiennés.



Frise. La corniche est décorée de carreaux de faïence.



Grattoir en fonte. Il est situé près de la porte d'entrée.



Lucarne «tabatière». Simple châssis de toit.



Lucarne «à bâtière». Elle a une toiture à 2 pans.



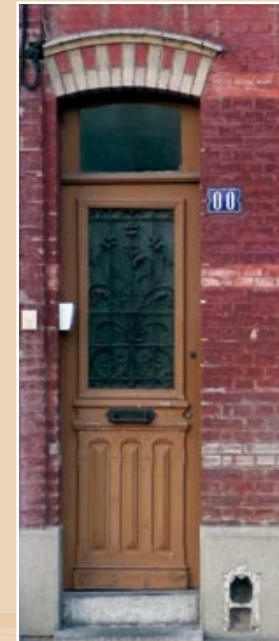
Lucarne passante. Elle est située dans le prolongement du mur.



Tuile mécanique dite « panne ».



Herbier. Les jardins potagers.



Porte d'entrée vitrée et grille de ferronnerie. Elle est surmontée d'une imposte vitrée.



Persiennes repliables en tableau. Elles sont surmontées d'un lambrequin ajouré.

La valeur du patrimoine «maison» est multiple :

Elle est économique et financière car une maison «de charme» authentique et bien entretenue se revendra mieux qu'une maison vétuste...

Elle est culturelle et technique car chaque détail d'architecture est une ouverture vers une variation de formes, d'espaces, de matières, de couleurs, d'outils, de termes et d'adjectifs qui qualifient ces nuances subtiles.

Et, c'est une page de l'histoire locale qu'il est utile de respecter pour contribuer à défendre la diversité des paysages régionaux.

La poésie des vieilles maisons nourries de souvenirs familiaux, de l'imaginaire attaché aux greniers et aux caves, aux escaliers qui craquent et aux volets qui claquent... est un supplément d'âme qu'une maison neuve produit rarement. Soit le propriétaire lutte contre la dégradation et l'inadaptation pour tendre vers une maison toujours neuve et «au cordeau», soit il apprécie la patine du temps, ces caractéristiques qui soulignent l'authenticité ou l'originalité et s'adapte aux aléas et à l'inexactitude.

Le regard du propriétaire sur sa maison est donc primordial.

Il faut également un juste équilibre entre un entretien préventif du bâti, le bricolage, la décoration et les travaux curatifs ou spécialisés qui doivent être confiés à des professionnels qualifiés.

Le propriétaire doit alors savoir devenir un commanditaire averti d'études et de travaux.

→ Entretien et surveiller

Les excès d'humidité

- Décollage des peintures ou des enduits, moisissures, salpêtre, champignons sur les charpentes... l'humidité a des origines diverses qu'il faut détecter rapidement :
- **Les fuites extérieures** : l'eau de pluie pénètre dans la maison par le toit ou par un ruissellement sur les façades.
- **Les fuites intérieures** : les appareils électroménagers et les canalisations d'eau défectueux.

- **Par capillarité** : l'eau remonte à l'intérieur des murs.

- **Par condensation ou par stagnation** de vapeur d'eau dans les pièces d'eau mal ventilées.

- **Une mauvaise exposition de la maison au soleil**. En ville, une forte densité de bâtiments voisins peut empêcher le soleil de pénétrer pour assécher l'air.

- **Surveiller les réseaux d'eaux pluviales : gouttière, chéneau, descente d'eau et les dispositifs d'étanchéité des toitures et des façades**. Cela évite les risques d'humidité par infiltration ou par capillarité.

- **Améliorer la ventilation** en aérant quotidiennement, en installant une ventilation mécanique ou des grilles d'aération, si possible dans chaque pièce.

Le vieillissement de la maçonnerie

- La brique en soi ne vieillit pas ; toutefois, la maçonnerie se «patine» c'est-à-dire que les parements et les joints s'encrassent, se recouvrent de parasites (mousses, lichens) ou d'efflorescences, les joints se délitent.

- **Éliminer les différentes formes de végétation qui s'installent dans les maçonneries** en les détachant avec prudence pour ne pas altérer les joints.

- **Employer une technique de nettoyage adaptée à la nature du matériau :**

- Sur les salissures molles, nettoyer par ruissellement d'eau et brossage à la brosse douce.
- Sur les matériaux durs, nettoyer par pulvérisation basse pression et brossage ou par hydro-gommage à basse pression (1 à 3 bar maxi) en adaptant la pression et la distance de la buse à la dureté du parement.

L'entretien des menuiseries et des boiseries

- Les menuiseries et boiseries intérieures et extérieures doivent être conservées autant que possible et leur remplacement effectué en dernier recours et dans le même matériau.

- **Entretien et repeindre régulièrement les portes et les fenêtres exposées à l'extérieur**.

A défaut, on peut poser une lasure colorée, éviter l'utilisation du vernis à l'extérieur car les UV dégradent la finition et le matériau.

- **Appliquer une cire naturelle sur les boiseries d'intérieur**.

La préservation des éléments secondaires caractéristiques

- Ce sont par exemple les souches de cheminées en maçonnerie de brique, les volets battants et les persiennes en bois, les petits éléments de stabilité et de sécurité comme les garde-corps ou les appuis de fenêtres et les éléments de décor. Ils paraissent inutiles dès lors qu'on supprime les cheminées intérieures ou qu'on installe des volets roulants, pourtant ils font partie intégrante de l'architecture.



→ Modifier sans dénaturer

La maison ouvrière est souvent transformée car elle est petite et a peu de terrain disponible. Mais, transformer une maison pour l'adapter à ses rêves n'est pas toujours possible. L'architecture de la maison doit guider le projet d'aménagement et il faut préalablement en établir la « carte d'identité » : son histoire, ses caractéristiques architecturales, ses qualités, ses défauts, les désordres apparents.

Les réaménagements

- Ils correspondent à de nouveaux usages comme une installation de sanitaires ou de nouvelles fonctions comme un bureau, une véranda... cela se traduit par l'adaptation de pièces existantes ou une extension.
- Dans le cas particulier de la division d'une maison pour créer plusieurs logements, il faut être prudent car ces transformations sont inadaptées au regard de la structure du bâtiment. En outre, elle peut être infaisable par les effets induits : création d'espaces collectifs (hall et locaux poubelles...), la sécurité incendie, le stationnement des résidents, etc.
- **Vérifier en mairie la réglementation** pour étendre une maison ou changer sa destination.
- **Recourir à un architecte** pour établir le diagnostic de l'état du bâtiment et vérifier la faisabilité des transformations.
- **Vérifier la compatibilité entre la transformation d'une pièce existante et la solidité de la structure en place** : éviter

de démolir les murs porteurs, de trop percer les planchers et bien évaluer le surpoids des éléments créés aux étages comme le poids d'une baignoire remplie d'eau ou d'une bibliothèque remplie de livres...

- **Intégrer la création de fenêtre ou de porte dans la composition des façades et des toitures d'origine** : axer les nouvelles ouvertures sur les fenêtres et les portes existantes. Il est préférable :
 - d'ajouter une ouverture que d'élargir une ouverture existante,
 - de créer une lucarne plutôt qu'un châssis de toit (vélux) mais le cas échéant, celui-ci aura une taille modeste (0,80 m/1,20 m).

Les modifications ponctuelles

- Elles sont souvent motivées par la nécessité économique ou pour personnaliser la maison.
- **Rester dans la palette d'origine des matériaux et des couleurs sur les éléments principaux** comme les façades et les toitures pour que l'effet d'ensemble urbain homogène de la rue soit conservé.
- **Rechercher une palette de couleurs plus nuancée pour les éléments secondaires** comme les menuiseries ou les volets, la zinguerie, la ferronnerie. Refaire à l'identique des matériaux d'origine lors des interventions ponctuelles : reprise de joints, de brique, etc.
- **Intégrer l'installation de câbles ou de coffrets (gaz et électricité...) dans les éléments de décor de la façade** et choisir un aspect proche de la paroi sur laquelle ces accessoires sont fixés.

Concilier maison ouvrière et enjeux environnementaux

- Améliorer les performances énergétiques d'une maison sans dénaturer son architecture traditionnelle conduit parfois à associer différentes solutions selon l'usage des pièces ou l'orientation des façades.
 - **L'isolation intérieure des murs** est actuellement la plus pratiquée car elle est simple à mettre en œuvre et peut se réaliser progressivement.
 - **L'isolation extérieure des murs** est plus lourde à mettre en œuvre, elle efface le caractère d'une façade de qualité notamment pour la façade sur rue. Le matériau de revêtement est choisi en fonction de son aspect et de son poids s'il est accroché en applique sur la façade existante.
 - **L'isolation des parois vitrées et le maintien des fermetures (volet, persienne)**. Il faut améliorer l'isolation des parois vitrées (fenêtres, portes, porte-fenêtres et vitrages fixes) en entretenant ou en créant des fermetures et en posant un double vitrage. Si le remplacement complet ou partiel des menuiseries s'avère indispensable, préférer des matériaux identiques à ceux existants.
- La tentation de remplacer les menuiseries en bois par du PVC, souvent moins

cher, n'est pas souhaitable : la taille des menuiseries en PVC étant nettement plus large, c'est inélégant d'un point de vue esthétique et cela réduit la surface d'éclairage naturel de la vitre. Paradoxalement, les performances d'isolation de la menuiserie en PVC réduisent la ventilation naturelle de la construction et la mauvaise tenue au feu du PVC présente de réels risques en cas d'incendie.

- **Installer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques**. Cela est possible si c'est compatible avec l'orientation au soleil et avec la taille de la paroi sur laquelle on les pose. Les installations de taille importante et visibles depuis l'espace public nécessitent au préalable une étude architecturale et technique.
- **Améliorer la maison des personnes vieillissantes ou handicapées**. Il s'agit de prévoir une « unité de vie » sur un seul niveau c'est-à-dire : cuisine, salle d'eau, WC, séjour et 1 chambre. Parmi les aménagements nécessaires, on peut citer :
 - **Aménager des passages de 0,90 m de largeur minimum** avec des seuils de 2 cm au plus de hauteur.
 - **Installer les équipements de commande manuelle à des hauteurs situées entre 0,50 m et 1,30 m du sol** : interrupteur, sonnette, prise électrique, commande de chauffage, poignée de fenêtres, etc.
 - **Préférer des revêtements de sol non glissants**.

Pour financer des travaux sur une maison

Agence Départementale d'Information sur le Logement www.anil.org
ADEME point « info énergie » www.ademe.fr/picardie ou www.logement.gouv.fr
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat www.anah.fr
Fondation du patrimoine www.fondation-patrimoine.com
Maison Départementale des Personnes Handicapées www.somme.fr
rubrique Santé et Social- handicap

→ S'adresser au bon professionnel et vérifier les autorisations administratives

Vérifier la réglementation, choisir les entreprises, diriger un chantier n'est pas à la portée de tous : il faut en avoir la capacité et le temps. Il est indispensable de savoir confier à temps certaines études, certains travaux d'entretien ou de transformation à des professionnels et éviter de les « bricoler » soi-même. Ils sont experts dans leur domaine et assurés pour les prestations qu'ils vous offrent : des garanties non négligeables.

L'entreprise

- Dans son domaine de compétence et son corps de métier, l'entreprise assure l'exécution des travaux commandés par le client (le maître d'ouvrage) et correspondant au projet de l'architecte quand il est intervenu.

- **Marché unique** : c'est un marché passé avec une entreprise générale qui exécute l'ensemble des travaux, ou en sous-traité une partie et dirige le chantier.

- **Marché alloti** : des marchés sont passés avec chacune des entreprises choisies. Le maître d'ouvrage coordonne et organise le chantier.

- **Les marchés privés de travaux sont libres**. Il est néanmoins conseillé de :

- constituer un dossier de présentation de votre projet avant de consulter les entreprises.

- consulter plusieurs entreprises, si possible qualifiées.

L'architecte

- On peut confier à un architecte des missions plus ou moins approfondies sur la réhabilitation d'une maison : conseil, étude, réalisation. Les honoraires de l'architecte sont fixés librement en fonction de l'étendue et la complexité de sa mission.

- **Une étude de diagnostic global et de faisabilité**. L'architecte assure le relevé de la maison et en établit un diagnostic global : architectural, technique et réglementaire, il évalue les hypothèses de transformation ou d'adaptation de l'existant au programme d'aménagement que vous lui formulez et vérifie les contraintes réglementaires.

- **Une mission de demande de permis de construire**. L'architecte assure la conception de votre projet et vous assiste pour la constitution du dossier de demande de permis de construire. Le recours à l'architecte est obligatoire pour toute demande de permis de construire d'un projet portant la surface SHON* de l'habitation à plus de 170 m².

- **Une étude de projet**. L'architecte assure la conception du projet, vous assiste pour la demande de permis de construire et sera chargé de la conception technique de votre maison. Vous pourrez ensuite prendre personnellement en main la phase de consultation des entreprises et de réalisation de l'ouvrage.

- **Une mission complète**. L'architecte assure la conception du projet dans ses moindres détails, vous assiste pour la demande de permis de construire, sélectionne avec vous les entreprises chargées des travaux et dirige le chantier jusqu'à la réception des travaux.

Les autorisations administratives pour effectuer des travaux

- En général, les travaux engendrent une autorisation administrative :

- **Etablir une « Déclaration préalable »** si les travaux :

- créent une surface SHOB* de 2 m² à 20 m²,

- ne modifient pas le volume de la construction initiale, ne créent pas de percement ou d'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur.

- en cas de ravalement de façade ou de remise en peinture,

- en cas de réfection d'une toiture si elle change l'aspect extérieur de la construction et si le terrain ne se situe pas dans un secteur protégé*.

- **Etablir un « Permis de construire »** si les travaux :

- créent une surface SHOB* de plus de 20 m²,

- modifient le volume de la construction initiale, accompagné du percement ou de l'agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur,

- changent la destination de l'habitation et s'ils sont accompagnés d'une modification de la structure porteuse ou de la façade du bâtiment,

- et si le terrain se situe dans un secteur protégé*.

- **Déposer une « Déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux »** un mois maximum après la fin des travaux.

* Lexique

Secteur protégé : site ou périmètre autour d'un monument historique. Se renseigner en mairie.

SHOB surface hors œuvre brute : c'est le total des surfaces de plancher de chaque niveau de l'habitation mesurées à l'extérieur des murs. Il comprend les toitures-terrasses, les loggias, les balcons, les garages, les dépendances, les combles et sous-sols aménageables ou non.

SHON surface hors œuvre nette : elle s'obtient en déduisant de la SHOB les surfaces de planchers d'une hauteur inférieure à 1,80 m, les combles non aménageables, les toitures-terrasses, les loggias, les balcons, les sous-sols sans ouvertures sur l'extérieur uniquement affectés aux usages suivants : garage, cave, chaufferie.

Pour s'informer sur les professionnels de l'architecture et de la construction
Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Picardie www.architectes.org
Chambre des Métiers www.cm-somme.fr
Annuaire des entreprises qualifiées « qualibat » www.qualibat.com
Fédération Française du Bâtiment www.ffbatiment.fr

Pour s'informer sur la réglementation et les démarches administratives
Se renseigner en Mairie de la commune ou consulter le site :

www.permisdeconstruire.gouv.fr

Service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Somme (en secteur protégé) www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap80

Mieux connaître pour protéger comporte également :

- Les maisons bourgeoises
- Les maisons paysannes
- Les maisons de la Reconstruction
1920/1930
- Les villas



Nous remercions pour leur collaboration :

- l'association Maisons Paysannes de la Somme,
- les services en charge de l'urbanisme et du droit des sols des villes d'Amiens, de Péronne et la DDE 80,
- le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Picardie.

Conception / réalisation : Thérèse Rauwel CAUE
Création graphique : www.tri-angles.com
Imprimerie Leclerc Abbeville



Publication issue
d'un partenariat avec :



Sauf mention particulières photos issues des fonds photographiques du CAUE, SDAP, Ville d'Amiens.

Cartes postales issues des fonds privés Dupré, Hénocque, Lemaire.

Dépôt légal : mai 2009.

ISBN : 2-911428-08-0 [coll.] / 2-911428-11-0

Droits de reproduction réservés : CAUE de la Somme 2009.