CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UDb

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités sans nuisances qui en sont le complément naturel.

En plus des dispositions ci-après qui font référence au plan règlementaire A, il est nécessaire de consulter les plans règlementaires B et C qui sont opposables.

Les secteurs soumis à un risque d'inondation et concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Vallée de l'Aa Supérieure approuvé le 7 décembre 2009 et de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 sont identifiés sur le plan règlementaire C.
De même, les secteurs soumis à risque d'inondation concernés par l'aléa inondation de l'atlas des zones inondables, pour les secteurs concernés par le PPR des pieds des coteaux des wateringues et le PPR du marais audomarois en cours d'élaboration, ainsi que les zones inondées constatées, sont identifiées sur le plan règlementaire C.

Le territoire est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Dans les secteurs d'aléa moyen à fort, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique afin de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre.

Le territoire est également concerné par la présence de cavités souterraines localisées ou non. Par mesures préventive, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la présence de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

ARTICLE UDb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2 - Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
3 - Les aménagements de terrains de camping et de caravaning, les aires d'accueil de camping-cars.
4 - Le stationnement isolé de caravanes.
5 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ...
6 – Les bâtiments d'exploitation agricole.
7 - Les établissements d'élevage et d'engraissement.
8 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées relevant de la législation sur les installations classées.

ARTICLE UDb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :

a) qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, chaufferies collectives, ...

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2 - Pour les commerces, ne sont autorisées que :
- les commerces d'une surface de vente inférieure à 250m²,
- les extensions de commerces existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- la réaffectation à des fins commerciales de friches commerciales (y compris démolition/reconstruction) avec une extension de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi,
- les surfaces de ventes associées à une activité de production industrielle ou artisanale présente sur le site.

3 - L'extension ou la modification des établissements à usage d'activité existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

4 – L'extension de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles situées en zone urbaine et existant à la date d'approbation du PLUi, sans aggravation des nuisances et à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés sur le plan règlementaire C sont autorisées les seules occupations et utilisations du sol compatibles avec les dispositions des Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Aa supérieure et de la Vallée de la Hem et sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-dessus.

Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation concernés par l'aléa inondation du PPR des pieds des coteaux des wateringues et du PPR du marais audomarois ainsi que les zones inondées constatées sont autorisées :

1. Dans les secteurs d'aléa fort, sont autorisés uniquement :

- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
- Ne pas créer de caves ni sous-sols
- Une augmentation maximale de 20m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation
- Le premier niveau de plancher devra être situé à +1 m par rapport au terrain naturel

2. Dans les secteurs d'aléa moyen et faibles, sont autorisés :

- La création de nouveaux bâtiments sous réserve de :
- Ne pas créer de caves ni sous-sols
- Une augmentation maximale de 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les constructions à usage d'activités
- Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

- La modification ou l'extension des bâtiments existants dans le respect des conditions suivantes :
- Ne pas créer de caves ni sous-sols
- Une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 30% pour les bâtiments à usage d'activités
- Le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50 m par rapport au terrain naturel pour les secteurs d'aléa faible et de +1m pour les secteurs d'aléa moyen

Dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen à fort, toute précaution devra être prise afin d'assurer la stabilité des constructions.

Par ailleurs :
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan règlementaire B au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'Urbanisme.
L'extension de ces bâtiments identifiées est possible lorsque la fiche de prescription élaborée dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dudit bâtiment le permet.
Ces travaux devront respecter les fiches de prescriptions annexées au présent règlement.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UDb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès automobile
1 - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
2 - Les groupes de plus de 2 garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

II - Voirie
1 - La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert ou les desservira le cas échéant.
2 - Les parties de voies en impasse à créer desservant plus de 6 logements doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie (voir schémas de principe et gabarits en annexe du règlement.

ARTICLE UDb 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I - Desserte en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire…) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque la nature du terrain et la réglementation en vigueur le permettent, la rétention, le traitement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recommandés selon des dispositifs appropriés.

En l'absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

III - Eaux usées

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformes à la réglementation et qui devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'autorité compétente avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

IV - Eaux résiduaires

1 – Eaux résiduaires industrielles : l'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2 – Eaux résiduaires agricoles : les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique : ils ne devront pas être rejetés dans le réseau public

V – Distribution électrique, de téléphonie et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UDb 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

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

I - Implantation des constructions en bord de voie :
Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite des emprises des voies privées de desserte ouvertes au public existantes ou à créer,
- soit avec une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Toutefois :
Lorsque dans la portion de rue considérée, la majorité des constructions de valeur ou en bon état est implantée soit à l'alignement, soit avec une marge de recul d'une profondeur sensiblement uniforme, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut imposer au pétitionnaire la limite d'implantation.

Il est toutefois possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, qui ne respectent pas ces reculs. Les constructions pourront alors s'implanter avec un retrait identique à celui de la construction principale existante.

La façade avant des constructions principales destinées à l'habitation ne pourra s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise des voies publiques ou privées de desserte existantes ou à créer.
Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les constructions annexes sont autorisées.

En dehors des espaces urbanisés, conformément aux dispositions des articles L. 111-6 à 8 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l'A26
- 100 m de l'axe de la RD300
- 100 m de l'axe de la RD942 (déviation)
- 100 m de l'axe de la RD943 (déviation)
- 75 m de l'axe de la RD942
- 75 m de l'axe de la RD943
- 75 m de l'axe de la RD928

La réalisation d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages permet de réduire ces reculs.

II - Implantation par rapport aux autres emprises publiques :Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et 6 mètres minimum des berges des rivières wateringues.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies de service des Voies Navigables le long du canal.

Les constructions comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur occupation doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres mesurée à partir du rail extérieur de la ligne de chemin de fer. Toutefois, cette distance minimum est portée à 25 mètres mesurée à partir du rail extérieur en bordure de la voie ferrée Calais/Saint-Omer/Hazebrouck.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I - Implantation sur limites séparatives

1 - En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de recul lorsque celle-ci n'excède pas 5 mètres, (ou lorsque la marge de recul est imposée au pétitionnaire en application de l'article UDb 6, à partir de la limite de recul quelle que soit sa profondeur), les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2 - Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement;

b) pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément lorsque dans les deux cas les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente ;

c) sur une profondeur supplémentaire maximum de 15 mètres - en continuité ou non avec d'éventuelles constructions implantées dans la bande de 20 mètres de profondeur sus-mentionnée - et à condition :

- qu'il s'agisse de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative,
- que la partie du bâtiment en retrait des limites séparatives dont la hauteur serait supérieure à 3 mètres s'inscrive à l'intérieur d'une enveloppe déterminée par un angle de 45° (soit l'application de la règle $H \leq L + 3$ mètres).

II - Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 2 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Toutefois, dans le cas d'un mur pignon d'un bâtiment dont la pente du toit est supérieure ou égale à 35°, la différence de niveau calculée ainsi qu'il vient d'être dit peut-être augmentée de 3 mètres, soit $H \leq 2L + 3$ mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin et les bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

III - Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Toutefois :

Dans le cas d'opérations d'aménagement, cette disposition peut ne pas être exigée, après avis des autorités compétentes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

ARTICLE UDb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UDb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Hauteur relative des constructions par rapport à la largeur des voies

1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

2 - Un dépassement maximum de 1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

3 - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

II - Hauteur absolue

1. Construction à usage d'habitation

La hauteur maximum des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser à l'égout du toit :
4 mètres dans le cas d'une construction ne comportant qu'un rez-de-chaussée,
7 mètres dans le cas d'une construction comportant un rez-de-chaussée plus un étage
Les constructions ne peuvent comporter qu'un seul étage aménagé sous combles.

2. Autres constructions

La hauteur des bâtiments agricoles et d'activités ne pourra excéder 12 mètres mesurés au faitage.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

III - Dispositions particulières

Lorsque les terrains sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade. Si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est alors prise au milieu de chacune d'elle.

Dans le cas de "dent creuse", l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout ou absolue du toit pour des raisons d'épanelage (hauteur de la construction sensiblement égale à celle des bâtiments environnants).

ARTICLE UDb 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

I – Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs, de l'alignement et de l'orientation dominante des constructions riveraines et voisines.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Les constructions ayant un caractère traditionnel devront être conservées au mieux dans la mesure où le gros œuvre présente un état satisfaisant.

En outre, sont interdits :

- l'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…),
- l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux,
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les paraboles seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les devantures commerciales ou artisanales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

II – Dispositions particulières

A. Constructions d'habitation existantes édifiées avant 1950

1. Volumétrie

La simplicité du volume existant doit être maintenue. Toute transformation s'attachera à la restitution de l'architecture traditionnelle ou à la recherche de l'architecture locale.

Les différences de volume entre plusieurs constructions composant un même ensemble bâti doivent être conservées lorsque ces différences présentent un intérêt architectural, patrimonial ou paysager.
Pour les ensembles agricoles (habitation grange) édifiés avant 1950, la volumétrie actuelle doit être conservée.

2. Façades

Les matériaux utilisés seront identiques à ceux d'origine.

Dans le cas d'enduit lisse blanc, celui-ci doit être rétabli. Le recouvrement à l'aide d'enduits projetés et de crépis sont interdits.

Il est recommandé que :
- soient utilisés les enduits à la chaux, l'enduit de type taloché,
- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente.
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les teintes allant du blanc ocre au rouge brique.

Les teintes des façades seront de couleur naturelle ou claire. La couleur naturelle correspond aux teintes issues des matériaux traditionnels locaux (briques jaunes et rouges, ton pierre, chaux).
Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.

Sont interdits :
- Tout matériau dont l'incrustation porte atteinte au gros œuvre et empêche la restitution des matériaux d'origine.
- Le cimentage de la brique ou la pierre.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Tous les bardages sont interdits hormis pour le remplacement du bardage existant à la date d'approbation du PLUi avec un matériau identique à celui existant.

3. Baies

Toute création de baie devra être conçue de manière à s'intégrer à la composition existante.

Sur les façades visibles depuis la voie, toute baie sera plus haute que large, dans les proportions : hauteur égale une fois et demie à deux fois la largeur.
Le changement d'une ouverture existante ne respectant pas ces proportions est autorisé.

Les baies seront cintrées ou droites.

Les ouvrants des fenêtres seront à la française. Il est recommandé que les volets soient à deux battants.

Côté voie, les nouveaux percements devront être alignés sur les fenêtres existantes et reprendre des proportions équivalentes.

4. Toitures

Les toitures seront à 2 ou 4 pans.
Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension ou d'annexes.
Les croupes faitières sont interdites.
Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes et extensions. Elles devront être traitées dans des coloris similaires à la toiture de la construction principale.
Les toitures monopentes existantes avant la date d'approbation du PLUi peuvent être restaurées en toiture monopente

Les toitures ne peuvent subir des transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture originel (ardoise, tuile plate ou tuile flamande ou similaire en terre cuite rouge-orangé non vieilli).

Sont proscrites les tuiles brunes ou vernissées brillantes.
Toutefois, pour les toitures existantes disposant déjà de ce type de tuiles, la réfection de la toiture strictement à l'identique (nature, coloris) est autorisée.
Les couvertures en tôles sont uniquement autorisées pour les extensions et les annexes. Elles devront être traitées dans une gamme de couleur similaire avec celle de la construction principale. Les tôles ondulées sont interdites.

Les tabatières, verrières et châssis rampants plus hauts que larges sont autorisés.
Les lucarnes seront à deux ou 3 versants. Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier entre elles les lucarnes.

Les lucarnes seront axées sur les baies ou les trumeaux entre les baies d'une même façade.

Les chiens assis et les houteaux sont proscrits.

Conduits de cheminée :
Les cheminées seront maintenues à leurs emplacements d'origine.
Il ne peut être créé de cheminée qu'au faîtage de la construction.

5. Clôtures

Les clôtures existantes devront être maintenues dès lors qu'elles présentent un intérêt historique ou architectural.

Les clôtures seront de préférence végétales, constituées d'essences locales.

Dans le cas de clôtures pleines, celles-ci devront être constituées de briques, ou de briques et de pierres. Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante. Dans le cas où il s'agit de parpaings, ceux-ci devront être enduits.

Les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Par ailleurs, les clôtures pleines sont interdites en front à rue et dans les marges de recul.

Toutefois :
Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les autres types de clôtures peuvent être constitués de haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, ils pourront comporter un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les portails et portillons.

B. Constructions d'habitation édifiées après 1950, constructions neuves, extensions et annexes

1. Volumétrie

Les verticales doivent dominer le rythme. Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imprimer à la construction un rythme horizontal.

Sont interdits :

- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquette vernissée.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériau fabriqué en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.
- Les tôles ondulées et matériaux analogues apparents.
- Les pastiches de styles non adaptés au caractère de la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés tels que les parpaings cassés, tôles rouillées.
- Les bâtiments annexes lorsqu'ils sont réalisés avec des moyens de fortune ;

2. Façades

Les teintes des façades seront de couleur naturelle ou claire. La couleur naturelle correspond aux teintes issues des matériaux traditionnels locaux (briques jaunes et rouges, ton pierre, chaux).
Les soubassements pourront être traités en couleur de teinte foncée.

3. Toitures

Les toitures seront soit :

- à 2 pans
- à 4 pans
- en toiture terrasse.

Les croupes faitières sont interdites.
Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes et extensions. Elles devront être traitées dans des coloris similaires à la toiture de la construction principale.
Les toitures monopentes existantes avant la date d'approbation du PLUi peuvent être restaurées en toiture monopente.

Sont proscrites les tuiles brunes ou vernissées brillantes.
Toutefois, pour les toitures existantes disposant déjà de ce type de tuiles, la réfection de la toiture strictement à l'identique (nature, coloris) est autorisée.
Les couvertures en tôles sont uniquement autorisées pour les extensions et les annexes. Elles devront être traitées dans une gamme de couleur similaire avec celle de la construction principale. Les tôles ondulées sont interdites.

Conduit de cheminée :
Les constructions de conception traditionnelle ne comporteront de cheminée qu'au faîtage.
Les prescriptions en matière de toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, serres, carports et constructions assimilées.

4. Clôtures

En front à rue et dans les marges de recul, les clôtures devront être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie. La clôture pourra comporter un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 1 mètre.

En limites séparatives, les clôtures pleines ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.
Les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être édifiés en des matériaux appropriés. Il est notamment interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, éléments de ciment moulé...).
Les prolongements ou la réfection d'une clôture pleine sera réalisé dans le même matériau que la clôture existante.

Toutefois :
Lorsque sur la parcelle elle-même ou les parcelles voisines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exigent les clôtures pleines peuvent être autorisées, après avis des autorités compétentes, sur l'ensemble des limites et à une hauteur supérieure à 2 mètres.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la partie opaque des clôtures des terrains d'angle ne doit pas dépasser la cote maximum de 0,80 mètre sur une longueur minimum de 10 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements de part et d'autre du carrefour.

Les clôtures devront être perméables ou intégrer des ouvertures afin de ne pas constituer un obstacle à la libre circulation de la petite faune.

Les prescriptions ci-dessus ne concernent pas les portails et portillons.

C. Bâtiments agricoles

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Lorsqu'il s'agit de nouveaux bâtiments agricoles isolés, il est recommandé que ceux-ci soient traités en harmonie avec :

- L'ambiance paysagère générale,
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête,

en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau,

en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

Il est toujours possible et souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture (l'intérieur d'un même bâtiment au droit des lignes de poteaux par exemple) et de jouer sur les volumes des bâtiments ou corps de bâtiments aux fonctions différentes.

Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui cassent la masse imposante des volumes. Il conviendra de limiter les rythmes verticaux (jeux de bardage métallique de différentes couleurs) qui amplifient la hauteur des bâtiments alors que l'horizontalité (différence de matériaux et de teintes entre le soubassement, le bardage et la couverture) participe mieux à l'insertion des volumes dans le paysage.

Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Dans le cas de bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat il est recommandé l'utilisation des teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

- ardoise RAL 5008
- brun RAL 8014
- vert foncé RAL 6005
- rouge foncé RAL 3005 (essentiellement pour toiture)

Les bardages bois seront à préférer aux bardages métalliques.

En couverture les plaques ondulées en fibre ciment seront de préférence teintées couleur gris ardoise, noir asphalte, noir graphite, rouge tuile ou rouge latérite. La teinte naturelle (gris clair) est interdite ; des dérogations peuvent être admises avec des colorations aux sels métalliques.

Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont à proscrire.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.

Les murs en brique monolithe terre cuite seront de préférence recouverts d'un enduit qui répondent aux critères d'aspect et de teinte définies ci avant.

Les murs et soubassements en béton ou maçonnerie de parpaings enduits seront de préférence d'une finition grattée : en site sensible, il pourra être exigé une teinte plus foncée que le gris clair du béton par lasure ou peinture.

Les gouttières, chéneaux, rives et autres accessoires seront de préférence de la même teinte que les bardages et la couverture.

Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de préférence de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

D. Bâtiments d'activités

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Sont interdits les imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, etc..., l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, les matériaux de récupération tels que caisses, tôles, etc...

Les couleurs doivent être choisies dans les nuances demi-teintes à teintes foncées.

III – Dispositifs techniques de production d'énergie renouvelable, d'économie d'énergie et de préservation de la qualité de l'environnement

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.
Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent à l'architecture.

IV – Dispositifs techniques de télécommunication, de confort et de loisirs : paraboles, appareils de climatisation…

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et que les précautions soient prises afin qu'ils n'impliquent pas de nuisances supplémentaires pour le voisinage (nuisances sonores pour les aérothermes par exemple).
Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair au gris foncé,
- que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée.

V – Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Sauf impératif technique justifié ou suppression de désordres architecturaux, la démolition totale ou partielle d'une construction, ou d'un ensemble de constructions, identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, est proscrite.

Tous les travaux réalisés sur les constructions, ou ensembles de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 doivent être conçus dans le respect de l'architecture d'origine, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- Des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles qui ont conduit à leur identification.
- De leur ordonnancement, de leur volumétrie et de leur cohérence (dans le cas d'ensembles de bâtiments)
- Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine. A ce titre, les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (matériaux ; teintes ; modénatures)

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une réhabilitation, une rénovation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

ARTICLE UDb 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les surfaces de revêtement parking devront de préférence utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux.

I- Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1- Constructions à usage d'habitation

a) Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

b) Il est exigé en outre, dans le cas d'opérations de plus de 6 logements, au moins une place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.

c) Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement pour la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles et lors de la construction de résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places imposé sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

2- Constructions à usage de commerces, bureaux, services publics

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.
Il est recommandé une place de stationnement pour 50m2 de surface de vente pour les commerces et par 50 m2 de surface de plancher pour les bureaux, services et équipements publics.

Toutefois :

a) Cette norme ne s'applique pas aux commerces de moins de 100 m2 de surface de vente
b) Pour l'ensemble des services publics, la réduction de cette norme peut être admise à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait la preuve que les besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.
c) Dans le cas de commerces d'une surface de vente de plus de 500 m2, il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 75 % de la surface de vente. Cette norme pourra être augmentée (surface de stationnement égale à 100 % de la surface de vente, voire plus), selon avis des autorités compétentes, en fonction d'une fréquentation prévisible élevée.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement

sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire devront être équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès qui doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3- Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

Un seuil minimum est fixé à :
- une place pour 3 emplois dans le cas d'entreprises de moins de 20 emplois
- une place pour 2,5 emplois dans le cas d'entreprises de 20 emplois et plus

4- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

II - Dispositions particulières

a) Pour les reconstructions de bâtiments, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires créés par rapport à la situation antérieure.

b) Tous travaux (augmentation de surface de plancher, changement de destination) supprimant un stationnement doit entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

c) En cas d'impossibilité, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UDb 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

I – Eléments paysagers repérés au plan de zonage

Les éléments naturels existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique ou paysagère.
Tout élément naturel repéré ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du maire que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage
- Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager
- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

- Pour les espaces verts et boisements situés en zone urbaine, l'édification de constructions peut être autorisée si elle ne nuit pas au caractère paysager du site et si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 20% de l'unité foncière.

Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et bois morts.

II - Obligation de planter

1- Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement à la desserte doivent être traitées en espaces verts plantés (à raison d'un buisson, arbuste ou arbre au moins par 25m²) et devront faire l'objet d'un traitement paysager, sauf s'il s'agit de jardins d'agrément ou de potagers.

2- Les aires de stationnement découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager.

3- Pour toute opération de construction de logements portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m2 et qui comporte de l'habitat collectif, les espaces verts communs plantés, ainsi qu'il est défini au 1, doivent couvrir au moins 10% de la surface de l'unité foncière. En cas de fractionnement de ces espaces, l'un d'entre eux doit avoir une superficie au moins égale à 5 % de la superficie totale du terrain. Des jeux d'enfants y seront aménagés. Son implantation sera conforme à sa vocation.

4- La construction de bâtiments à usage d'activité est subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, arbres de haute tige et buissons, sur les limites séparatives non construites.

5- Les dépôts doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres de haute tige ou d'arbustes d'essences locales.

6- Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

7- Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de tailles diverses comportant des arbres de haute tige

8- Les plantations seront constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UDb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UDb 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'implantation des constructions devra être réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.

ARTICLE UDb 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRIQUE

Les propriétaires particuliers devront réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.