

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE NOYE

4^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA
COMMUNE D'AILLY SUR NOYE

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
AVRIL / MAI 2015

01 - NOTICE EXPLICATIVE



Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE

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

La communauté de communes du val de Noye met en œuvre une 4^{ème} modification simplifiée du plan d'occupation des sols de la commune d'AILLY SUR NOYE sur la rédaction du règlement des zones Ua, Ub et Uc, plus particulièrement l'article 11 relatif à l'aspect des constructions.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Un projet d'agrandissement des vestiaires et sanitaires du gymnase du collège ainsi que la mise aux normes accessibilité aux personnes à mobilité réduite de l'équipement est en réflexion.

Le bâtiment existant en maçonnerie béton enduite avec une couverture en shingle doit être conservé, seuls 2 pans de toiture seront isolés par la pose de panneaux sandwich. Les extensions réalisées seront en rez-de-chaussée avec toit terrasse en membrane PVC avec substrat pour végétalisation. Les façades seront en bardage métallique et parpaings enduits de couleurs brun chaud et ton pierre.

Comme précisé ci-dessus, le projet architectural comporte une toiture terrasse ainsi qu'un parement en bardage métallique. Ces dispositions ne sont pas autorisées dans le règlement de la zone. Or elles se marient avec les constructions existantes et l'environnement proche.

L'insertion dans le site en atteste ci-dessous.



A. vue projet rue de Bourgogne



↑
Insertion dans le site

Ci-dessus : état futur

←
Ci-contre : état actuel

Aussi afin d'autoriser les matériaux contemporains pour les équipements publics, il est proposé de généraliser cette modification de l'article 11 sur les toitures et les matériaux de couverture et en façade aux zones urbaines UA, UB et UC.

Ainsi, en application du décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée.

LA MODIFICATION NE REMET PAS EN CAUSE L'ECONOMIE GENERALE DU POS

Les modifications apportées au POS ne concernent que le règlement des zones UA, UB et UC dans l'article 11. Le document graphique du zonage n'est pas modifié.

Les modifications apportées à l'occasion de cette procédure ne viennent pas remettre en cause l'économie générale du POS, au contraire, elle peut profiter aux autres zones urbaines présentes sur la commune.

Par ailleurs, la modification apportée à l'article 11 n'est pas de nature à provoquer une incidence sur les zones Natura 2000 voisines. La zone de protection spéciale "Etangs et marais du bassin de la Somme" de Boves est éloignée de 7,5 km et les zones spéciales de conservation "Tourbières et marais de l'Avre » sont situées à 8,5 km pour celle de Hailles et Thézy-Glimont et 10,5 km pour celle de Moreuil.

PRESENTATION DU PROJET

Comme il a été expliqué en préambule, la communauté de communes du Val de Noye a le projet d'agrandir les vestiaires et sanitaires du gymnase du collège ainsi que la mise aux normes accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Ce projet relève de l'intérêt général puisqu'il s'applique à un équipement public.

Enfin, ce projet est un confort dans les services offerts à la population locale.

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VIGUEUR

La procédure de modification ne concerne que la rédaction des articles UA 11, UB 11 et UC 11 afin :

- d'autoriser les toitures terrasses,
- d'autoriser le bardage métallique en couverture et en façade pour les équipements publics.

Extraits du règlement des zones UA, UB et UC présentant les modifications apportées :

2 - Toitures, couvertures et ouvertures en toiture :

a) Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° compté par rapport à l'horizontale.

L'angle minimum est ramené à 20° pour les bâtiments annexes et pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

~~Les toitures terrasses ou à faible pente sont interdites sauf si elles couvrent un volume annexé situé au-delà de la bande des 20 m définie en UC7 et n'excèdent pas une hauteur de 3,50 m.~~

Les toitures terrasses sont autorisées.

b) La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoise naturelles, tuiles vieilles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).

L'emploi de ~~tôle métallique et de~~ tout matériau brillant est interdit.

Le bardage métallique est autorisé pour les équipements publics.

(...)

3 - Façades, matériaux, ouvertures en façades :

a) l'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.

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.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing d'aggloméré...) sont interdits.

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

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs violentes utilisées sur une grande surface ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Le bardage métallique est autorisé pour les équipements publics.

L'ensemble du règlement des zones UA, UB et UC, modifié, est joint à cette notice.

CONCLUSION

Cette 4^{ème} modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du POS d'AILLY SUR NOYE.

Seul, le règlement écrit des zones UA, UB et UC, dans son article 11, est modifié.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL DE NOYE

4^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA
COMMUNE D'AILLY SUR NOYE

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
AVRIL / MAI 2015

02 - EXTRAIT DU REGLEMENT DU P.O.S.
ZONES UA, UB et UC



Etudes et conseils en Urbanisme

11, Rue Pasteur - B.P.4 - 76340 BLANGY SUR BRESLE

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

***TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES***

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne la partie centrale d'habitat, de commerces, de services où les constructions sont en majorité construites en ordre continu, à l'alignement des voies.

Elle est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipement supplémentaire. Elle abrite quelques sièges d'exploitation agricole et de nombreux commerces et petites entreprises.

Le secteur UA_i correspond au périmètre d'une zone où les constructions à usage d'habitation sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.

ARTICLE UA. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation;
- les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les constructions à usage de commerce;
- les constructions à usage d'artisanat ou de service;
- les constructions à usage de bureaux;
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation;
- les extensions mineures et aménagements conservatoires des bâtiments existants;
- les établissements de soins ou de repos;
- les établissements d'enseignement ou de vacances;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics;
- les établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition 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 stations services, chaufferies collectives...;
- l'extension ou la transformation des établissements à usage d'activité - *comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement* - existants 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;

Dispositions particulières pour le secteur UA_i :

Dans le secteur UA_i, les nouvelles constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie de chemin de fer Paris-Lille (voie de type 1) peuvent être soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre le bruit.

ARTICLE UA. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible;
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

* Eaux usées : Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

* Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3-Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - Télécommunications

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UA. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la superficie minimale des parcelles constructibles est fixée à 800 m². Les arrêtés préfectoraux du 14 septembre 1983 et du 29 janvier 1987 précisent les normes applicables en la matière.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies.

Toutefois, deux exceptions à cette règle peuvent être admises :

- si la construction principale projetée jouxte une construction en bon état qui est en retrait sur l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée, soit par un ou des bâtiments annexes, soit par un mur de clôture, soit par un muret d'une hauteur minimale de 1,20 m doublé d'une haie vive dense, soit par un portail... ces éléments pouvant être employés conjointement.

- un retrait de 5 m est possible en cas de continuité visuelle à l'alignement de la voie dans les conditions définies au précédent §.

2 - Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies au § 1 ci-dessus peuvent être autorisées.

3 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes de celle définie au § 1 ci-dessus pourront être admises.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 35 mètres maximum de profondeur à partir de l'alignement des voies. Toutefois, dans le cas de parcelles d'une largeur supérieure à 10 m, les constructions peuvent ne pas joindre l'une des 2 limites latérales si une continuité visuelle à l'alignement des voies est assurée dans les conditions définies à l'article UA 6 précédent.

Les constructions édifiées en retrait d'une limite séparative doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus élevé du mur faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 m.

2 - Au-delà de la bande des 35 m de profondeur définie ci-dessus, la construction de bâtiment en limite séparative est autorisée si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 m.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la règle d'écartement énoncée au § 1 s'applique.

3 - Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux § 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisés.

4 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes de celles définies aux § 1 et 2 pourront être admises.

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

1 - Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 m est imposée entre 2 bâtiments non contigus.

2 - Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies au § 1 ci-dessus peuvent être autorisés.

3 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes que celle définie au § 1 pourront être admises.

ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur RDC, les combles étant aménageables, et 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur des autres constructions principales est limitée à 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes séparées non situées en façade est limitée à 3 m à l'égout de toiture.

2 - Adaptations mineures

Le dépassement des hauteurs définies au § 1 ci-dessus peut être autorisé dans les cas suivants :

- dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines;
- pour des raisons fonctionnelles;
- en cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

3 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes que celle définie au § 1 pourront être admises.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux édifices du culte.

ARTICLE UA. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1- Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements 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.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

2 - Toitures, couvertures et ouvertures en toiture :

a) Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale.

L'angle minimum est ramené à 30° pour les bâtiments annexes et à 20° pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Une dérogation à cette règle peut être autorisée pour les bâtiments non visibles des voies ouvertes à la circulation.

b) La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoise naturelles, tuiles vieilles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).

L'emploi de ~~tôle métallique et de~~ tout matériau brillant est interdit.

Le bardage métallique est autorisé pour les équipements publics.

c) En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé. Elles doivent être de préférence situées au ras de la façade.

Les relevés de toiture ("chiens assis" ou lucarnes rampantes) trop volumineux (d'une largeur supérieure à 1/3 du toit) ou trop proches du faîtage sont interdits.

d) Adaptations mineures et dérogation

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non respect des dispositions du présent § 2 peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Pour les constructions existantes, une dérogation à ces règles peut être autorisée lors des projets d'extension qui s'inscrivent dans l'architecture de la construction faisant l'objet de l'extension.

3 - Façades, matériaux, ouvertures en façades :

a) l'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.

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.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing d'aggloméré...) sont interdits.

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

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs violentes utilisées sur une grande surface ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Le bardage métallique est autorisé pour les équipements publics.

b) Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façade sur rue doivent être plus hautes que larges (pour les fenêtres et pour les portes-fenêtres : rapport largeur sur hauteur approchant les 2/3).

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage de commerce, d'activité ou d'artisanat.

c) les menuiseries et les volets peuvent être en bois naturel d'aspect mat ou être peints. Les couleurs vives ou foncées, mais non criardes, et le blanc pur sont autorisés.

4 - Clôtures et portails

Les clôtures sont obligatoires et doivent avoir une hauteur minimale de 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage;
 - soit par un mur d'une hauteur de 1,80 m, en brique apparente ou pierre jointoyée ou enduit en harmonie avec la construction principale;
 - soit par un muret constitué des mêmes matériaux que le mur décrit ci-dessus, d'une hauteur maximum de 1,20 m et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
- Dans tous les cas ce muret doit être doublé d'une haie vive dense.

L'emploi à nu de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaque béton armé entre poteaux sont interdits.

L'emploi de grand portail en bois, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

ARTICLE UA. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre à l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaire sur un autre terrain distant de moins de 300 m des constructions ou installations à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UA. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les alignements d'arbres doivent être sauvegardés, entretenus et rénovés si nécessaire.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² d'espace libre.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacement pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique. Cet aménagement devra occuper un minimum de 10% de la superficie du terrain.

Les citernes de gaz ou autres installations similaires visibles des voies, cheminements et espaces publics ou communs, doivent être masquées par de la végétation.

ARTICLE UA. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE UA. 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB comprend le tissu bâti des anciens villages de Berny et de Merville ainsi que la partie Ouest du bourg d'Ailly.

L'urbanisation est caractérisée par la continuité des constructions ou des murs de clôture édifiés à l'alignement des voies.

Cette zone est construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipement ni de desserte supplémentaire. De façon générale, la zone UB n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement

Cette zone comporte des sièges d'exploitation agricole. On y trouve quelques artisans et petites entreprises.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation;
- les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les constructions à usage de commerce;
- les constructions à usage d'artisanat ou de service;
- les constructions à usage de bureaux non collectifs;
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation;
- les extensions mineures et aménagements conservatoires des bâtiments existants;
- les établissements de soins ou de repos;
- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics;
- l'extension ou la transformation des établissements à usage d'activité - *comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement* - existants 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;
- les constructions à usage agricole sur une unité foncière déjà occupée par des bâtiments agricoles;
- les aires de jeux ou de sports;

ARTICLE UB. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

ARTICLE UB. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences ;

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible;
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

* Eaux usées : Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

* Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - Télécommunications

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la superficie minimale des parcelles constructibles est fixée à 800 m². Les arrêtés préfectoraux du 14 septembre 1983 et du 29 janvier 1987 précisent les normes applicables en la matière.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies.

Toutefois, deux exceptions à cette règle peuvent être admises :

- si la construction principale projetée jouxte une construction en bon état qui est en retrait sur l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction à condition de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée, soit par un ou des bâtiments annexes, soit par un mur de clôture, soit par un muret d'une hauteur minimale de 1,20 m doublé d'une haie vive dense, soit par un portail... ces éléments pouvant être employés conjointement.

- un retrait de 5 m et plus est possible en cas de continuité visuelle à l'alignement de la voie dans les conditions définies au précédent §.

2 - Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies au § 1 ci-dessus peuvent être autorisés.

3 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes de celle définie au § 1 ci-dessus pourront être admises.

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

1 - Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 35 mètres maximum de profondeur à partir de l'alignement des voies. Toutefois, dans le cas de parcelles d'une largeur supérieure à 10 m, les constructions peuvent ne pas joindre l'une des 2 limites latérales si une continuité visuelle à l'alignement des voies est assurée dans les conditions définies à l'article UB 6 précédent.

Les constructions édifiées en retrait d'une limite séparative doivent s'en écarter d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du point le plus élevé du mur faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 m.

2 - Au-delà de la bande des 35 m de profondeur définie ci-dessus, la construction de bâtiment en limite séparative est autorisée si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 m.
Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la règle d'écartement énoncée au § 1 s'applique.

3 - Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux § 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisés.

4 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes de celles définies aux § 1 et 2 pourront être admises.

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

1. Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 m est imposée entre 2 bâtiments non contigus.

2. Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies au § 1 ci-dessus peuvent être autorisés.

3. Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes que celle définie au § 1 pourront être admises.

ARTICLE UB. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. - La hauteur des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur RDC, les combles étant aménageables, et 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur des autres constructions principales est limitée à 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur des annexes séparées non situées en façade est limitée à 3 m à l'égout de toiture.

2. - Adaptations mineures

Le dépassement des hauteurs définies au § 1 ci-dessus peut être autorisé dans les cas suivants :

- dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines;
- pour des raisons fonctionnelles;
- en cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

3 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes que celle définie au § 1 pourront être admises.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux édifices du culte.

ARTICLE UB. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1 - Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements 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.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

2 - Toitures, couvertures et ouvertures en toiture :

a) Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale.

L'angle minimum est ramené à 30° pour les bâtiments annexes et à 20° pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Une dérogation à cette règle peut être autorisée pour les bâtiments non visibles des voies ouvertes à la circulation.

b) La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoise naturelles, tuiles vieilles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).

L'emploi de ~~tôle métallique et de~~ tout matériau brillant est interdit.

Le bardage métallique est autorisé pour les équipements publics.

c) En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé. Elles doivent être de préférence situées au ras de la façade.

Les relevés de toiture ("chiens assis" ou lucarnes rampantes) trop volumineux (d'une largeur supérieure à 1/3 du toit) ou trop proches du faîtage sont interdits.

d) Adaptations mineures et dérogation

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non respect des dispositions du présent § 2 peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Pour les constructions existantes, une dérogation à ces règles peut être autorisée lors des projets d'extension qui s'inscrivent dans l'architecture de la construction faisant l'objet de l'extension.

3 - Façades, matériaux, ouvertures en façades :

a) l'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.

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.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing d'aggloméré...) sont interdits.

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

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs violentes utilisées sur une grande surface ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Le bardage métallique est autorisé pour les équipements publics.

b) Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façade sur rue doivent être plus hautes que larges (pour les fenêtres et pour les portes-fenêtres : rapport largeur sur hauteur approchant les 2/3).

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage de commerce, d'activité ou d'artisanat.

c) les menuiseries et les volets peuvent être en bois naturel d'aspect mat ou être peints. Les couleurs vives ou foncées, mais non criardes, et le blanc pur sont autorisés.

4 - Clôtures et portails

Les clôtures sont obligatoires et doivent avoir une hauteur minimale de 1,80 m.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage;
 - soit par un mur d'une hauteur de 1,80 m, en brique apparente ou pierre jointoyée ou enduit en harmonie avec la construction principale;
 - soit par un muret constitué des mêmes matériaux que le mur décrit ci-dessus, d'une hauteur maximum de 1,20 m et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
- Dans tous les cas ce muret doit être doublé d'une haie vive dense.

L'emploi à nu de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaque béton armé entre poteaux sont interdits.

L'emploi de grand portail en bois, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

ARTICLE UB. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre à l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaire sur un autre terrain distant de moins de 300 m des constructions ou installations à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UB. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les alignements d'arbres doivent être sauvegardés, entretenus et renouvelés si nécessaire.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² d'espace libre.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacement pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique. Cet aménagement devra occuper un minimum de 10% de la superficie du terrain.

Les citernes de gaz ou autres installations similaires visibles des voies, cheminements et espaces publics ou communs, doivent être masquées par de la végétation.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE UB. 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC présente une urbanisation aérée et diversifiée constituant les quartiers d'extension à la périphérie du noyau central ancien du bourg.

L'urbanisation est essentiellement caractérisée par une succession d'opérations groupées ou de lotissements.

Cette zone est construite ou constructible en l'état, sans nécessité d'équipement ni de desserte supplémentaire.

Un secteur UCi délimite les zones où toute nouvelle construction à usage d'habitation est susceptible d'être soumise à des prescriptions d'isolement acoustique.

ARTICLE UC. 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure;
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation;
- les constructions à usage de commerce;
- les constructions à usage d'artisanat et de service;
- les établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition 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 stations services, chaufferies collectives...;
- les extensions mineures et aménagements conservatoires des bâtiments existants;
- les aires de jeux ou de sports;

- Dispositions particulières pour le secteur UCi :

Dans le secteur UCi, les nouvelles constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie de chemin de fer Paris-Lille (voie de type 1) peuvent être soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre le bruit.

ARTICLE UC. 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

ARTICLE UC. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible;

- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement;
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation;
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

I - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

II - VOIRIE

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

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

* Eaux usées : Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

* Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - Télécommunications

Toute construction ou installation doit pouvoir être raccordée au réseau public.

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UC. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement, la superficie minimale des parcelles constructibles est fixée à 800 m². Les arrêtés préfectoraux du 14 septembre 1983 et du 29 janvier 1987 précisent les normes applicables en la matière.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains supportant des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions principales doivent être implantées :

- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies;
- soit à l'alignement des voies;
- soit, si la construction projetée jouxte une construction en bon état qui est en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

La possibilité d'implantation des constructions à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 5 m par rapport à l'alignement (dans le cas ci-dessus) ne s'applique pas en bordure des routes départementales où le retrait minimum de 5 m reste obligatoire.

2 - Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies au § 1 ci-dessus peuvent être autorisés.

3 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes de celle définie au § 1 ci-dessus pourront être admises.

ARTICLE UC. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur à partir de l'alignement des voies.

- a) Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu ou discontinu.
- b) Les constructions non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fond de parcelles) doivent être implantées à une distance au moins égale à :
 - la hauteur du mur ou de la façade faisant face à la limite, avec un minimum de 6 m dans le cas où la façade comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail;
 - La moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant face à la limite, avec un minimum de 3 m dans les autres cas.

2 - Au-delà de la bande des 20 m de profondeur définie ci-dessus, la construction de bâtiment en limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) est autorisée si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3,50 m.

Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la règle d'écartement énoncée au § 1b s'applique.

3 - Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies aux § 1 et 2 ci-dessus peuvent être autorisés.

4 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes de celles définies aux § 1 et 2 pourront être admises.

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

1 - Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 m est imposée entre 2 bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière.

2 - Adaptations mineures

L'agrandissement ou la transformation de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation définies au § 1 ci-dessus peuvent être autorisés.

3 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes que celle définie au § 1 pourront être admises.

ARTICLE UC. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage droit sur RDC, les combles étant aménageables, et 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur des autres constructions principales est limitée à 7 m à l'égout de toiture,

2 - Adaptations mineures

Le dépassement des hauteurs définies au § 1 ci-dessus peut être autorisé dans les cas suivants :

- dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines;
- pour des raisons fonctionnelles;
- en cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

3 - Dérogation possible

Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou soumises à un plan d'ensemble présentant une unité de conception architecturale ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des implantations différentes que celle définie au § 1 pourront être admises.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau...) ni aux édifices du culte.

ARTICLE UC. 11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescriptions générales

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

1 - Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements 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.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

2 - Toitures, couvertures et ouvertures en toiture :

a) Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35° compté par rapport à l'horizontale.

L'angle minimum est ramené à 20° pour les bâtiments annexes et pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone.

~~Les toitures terrasses ou à faible pente sont interdites sauf si elles couvrent un volume annexé situé au-delà de la bande des 20 m définie en UC7 et n'excèdent pas une hauteur de 3,50 m.~~

Les toitures terrasses sont autorisées.

b) La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat (ardoise naturelles, tuiles vieilles ou matériaux similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte).

L'emploi de ~~tôle métallique et de~~ tout matériau brillant est interdit.

Le bardage métallique est autorisé pour les équipements publics.

c) En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé. Elles doivent être de préférence situées au ras de la façade. Les relevés de toiture ("chiens assis" ou lucarnes rampantes) trop volumineux (d'une largeur supérieure à 1/3 du toit) ou trop proches du faitage sont interdits,

d) Adaptations mineures et dérogation

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non respect des dispositions du présent § 2 peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Pour les constructions existantes, une dérogation à ces règles peut être autorisée lors des projets d'extension qui s'inscrivent dans l'architecture de la construction faisant l'objet de l'extension.

3 - Façades, matériaux, ouvertures en façades :

a) l'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal.

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.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing d'aggloméré...) sont interdits.

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

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs violentes utilisées sur une grande surface ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées.

Le bardage métallique est autorisé pour les équipements publics.

b) Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façade sur rue doivent être plus hautes que larges (pour les fenêtres et pour les portes-fenêtres : rapport largeur sur hauteur approchant les 2/3).

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage de commerce, d'activité ou d'artisanat.

c) Les menuiseries et les volets peuvent être en bois naturel d'aspect mat ou être peints. Les couleurs vives ou foncées, mais non criardes, et le blanc pur sont autorisés.

4 - Clôtures et portails

Quand elles sont jugées nécessaires, les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense, doublée ou non d'un grillage;

- soit par un mur en brique apparente ou pierre jointoyée ou enduit en harmonie avec la construction principale;

- soit par un muret constitué des mêmes matériaux que le mur décrit ci-dessus, d'une hauteur maximum de 1,20 m et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale. Dans tous les cas ce muret doit être doublé d'une haie vive dense.

L'emploi à nu de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaque béton armé entre poteaux sont interdits. L'emploi de grand portail en bois, en harmonie de proportion et de couleur avec les menuiseries de façade est recommandé.

ARTICLE UC. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre à l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaire sur un autre terrain distant de moins de 300 m des constructions ou installations à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UC. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les alignements d'arbres doivent être sauvegardés, entretenus et rénovés si nécessaire.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacement pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique. Cet aménagement devra occuper un minimum de 10% de la superficie du terrain.

Les citernes de gaz ou autres installations similaires visibles des voies, cheminements et espaces publics ou communs, doivent être masquées par de la végétation.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement.

ARTICLE UC. 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet