

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Qualification de la zone : Zone urbaine correspondant au centre ville dont l'urbanisation est diversifiée et de forte densité.

Le secteur UBa correspond au carrefour Albert 1<sup>er</sup> et à l'ancienne caserne militaire Morrissette, transformée en musée du verre et où se situe la salle des fêtes Michel Audiard.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1.1 - Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles restent incompatibles avec la vocation de la zone, sauf celles visées à l'article UB2.

1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents et saisonniers.

1.3 - Les bâtiments agricoles.

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

1.5 - Tout affouillement, exhaussement, artificialisation et occupation du sol dans une bande de 10 mètres comptée depuis les berges de la rivière.

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

1.7 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement :

1.7.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Les constructions nouvelles et les créations de logements ;
- La création et l'extension des sous- sols ;
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ;
- Et toute création qui n'est pas admise.

1.7.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont interdits

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- La création d'équipements publics à caractères vulnérable (établissement recevant un public particulièrement vulnérable : crèche, école, maison de retraite, cliniques,...) ;
- La création d'installations classées ;

1.7.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue (débordement de cours d'eau et/ou ruissellement) ;
- Le respect des modelés naturels des terrains est demandé. L'arasement de certains modelés de terrain pourra se faire s'il n'entraîne pas de conséquence sur le ruissellement des eaux pluviales. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en œuvre des mesures compensatoires.

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

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

2.2 - Sont autorisés les postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation.

2.4 - Sont autorisés :

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

2.4.2 - les annexes jointives ou non,

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

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

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

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

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

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

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques ;

2.6 - Suivant le schéma de gestion des eaux pluviales et le zonage d'assainissement joint en annexe de ce règlement », seuls sont autorisés :

2.6.1 - En zone ROUGE, inconstructible (Zone située dans une cuvette topographique ou sur un axe d'écoulement majeur), sont autorisés :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture) ;
- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes ;
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, lorsque leur implantation est irréalisable hors du champ d'inondation, sous condition d'étude hydraulique et de mesures compensatoires éventuelles (compensation des volumes et surfaces occupées).

2.6.2 - En zone 1 « JAUNE » (Zone sensible et/ou située à l'amont d'une zone définie comme sensible, vis-à-vis de la problématique Inondation et/ou située en amont d'exutoires ou de capacités de tamponnement limité), sont autorisés

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.6.3 - En zone 2 « VERTE » (Zone ne présentant pas de contraintes particulières vis-à-vis de la problématique Inondation), sont autorisés :

- Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve :
- Pour les reconstructions ou aménagements de parcelles ou périmètres déjà imperméabilisés, l'imperméabilisation sera strictement limitée au taux moyen de l'imperméabilisation existante sur l'îlot dans lequel se trouve la parcelle ou l'infrastructure faisant l'objet d'aménagements.
- Pour les îlots non urbanisés, l'imperméabilisation sera plafonnée à la parcelle, à hauteur de 20% pour les constructions particulières, 30% pour les constructions publiques et les autres projets privés, 75% pour les espaces de circulation (hors jardins publics et square).

2.7 - Dans le secteur UBa, sont autorisés :

2.7.1 - les équipements publics : culturels, de loisirs, de sports, ...

2.7.2 - les logements

2.8 - Si le projet est situé dans une zone à risque archéologique repérée au plan par une trame spéciale, le demandeur pourra se voir imposer des prescriptions spéciales en application de l'article R. 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **3.1 - ACCES**

3.1.1 - 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 voisin.

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

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

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 3 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

#### **3.2 - VOIRIE**

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

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

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **4.1 - EAU POTABLE**

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

#### **4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant une alimentation doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

#### **4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

4.3.1 - Les dispositifs individuels ou collectif visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaire(s).

4.3.2 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales des opérations d'aménagement ou de constructions et en particulier leur vidange et leur débordement, ne doivent pas constituer une aggravation des risques en amont et en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 - Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives (noues, tranchées et chaussées à structure réservoir, etc. ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

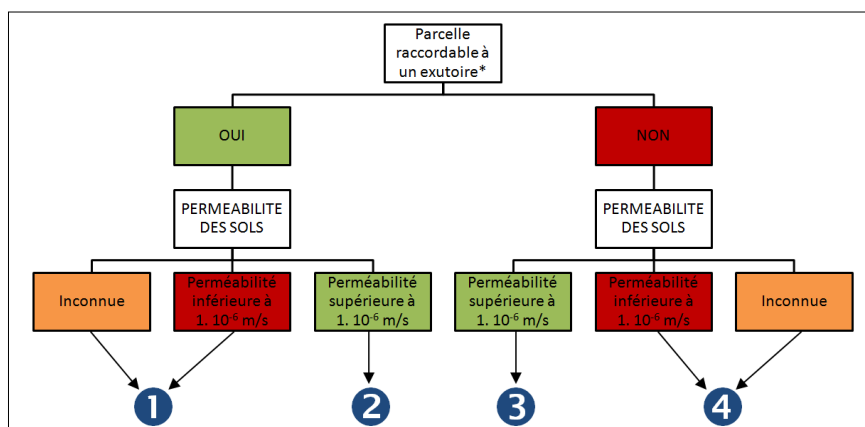
4.3.4 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.5 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.6 - Pour tout nouveau projet, la gestion des eaux pluviales sera définie au cas par cas. Les modalités d'applications seront différentes en fonction de l'importance de l'emprise du projet, du contexte hydrologique et de la nature des sols.

Les règles, proposées dans les pages suivantes, s'appuient sur la plaquette de la DISE «Intégrer la gestion des eaux pluviales dans un projet d'urbanisation » établie en Mars 2012.

**Emprise de projet importante :** Un projet est considéré comme important si celui-ci est supérieur à 2 lots et/ou supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

❶ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et doit être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

❷ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration (infiltration d'une pluie décennale) en prenant en compte la totalité de la surface du projet.

- Ce dispositif sera complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale.

- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

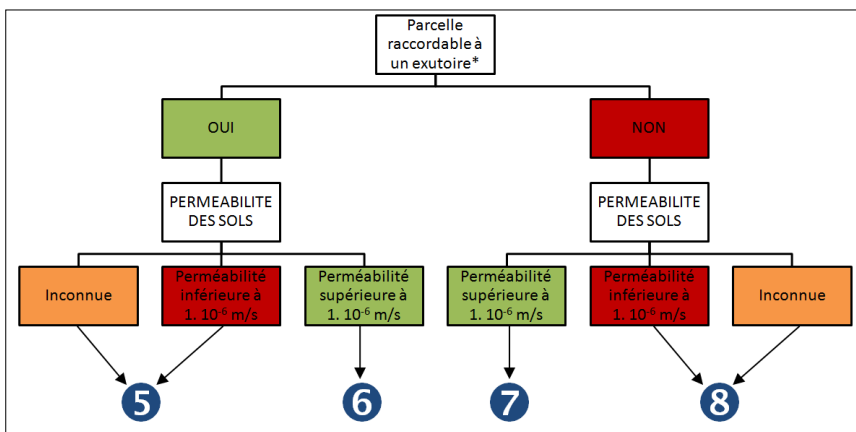
- ⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.
- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
  - Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par la pluie centennale la plus pénalisante en moins de 48h.
  - sauf impossibilité technique justifiée, l'ensemble des eaux pluviales de l'opération d'aménagement doit être géré de manière collective. La multiplication de dispositifs d'infiltration (1 dispositif par lot) est proscrite.
  - En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
  - La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ④ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ④ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « eaux pluviales ».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ①.

### **Emprise de projet peu importante**

Un projet est considéré comme peu important si celui-ci est inférieur à 3 lots et/ou inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.



\* système d'assainissement pluvial, rivière, étang, voire sous certaines conditions la voirie.

⑤ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées).
- La vidange du dispositif devra être assurée entre 24h et 48h.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.
- Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit de rejet est limité à 2L/s/ha imperméabilisé.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑥ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et infiltration en prenant en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet.

- Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Il pourra être complété d'un ouvrage de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire. Il devra également prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé pour recueillir et gérer efficacement la pluie de 50 mm ruisselée (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2L/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

⑦ - La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration.

- Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface imperméabilisée du projet et être calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.
- Le dispositif doit permettre stocker et infiltrer le volume généré par la pluie de 50 mm ruisselée sur les parties imperméabilisées (soit 5 m<sup>3</sup> de stockage pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées) en moins de 48h.
- La mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant infiltration pourra être demandée.

Le cas numéro ⑧ appelle à la vigilance des élus. Lorsqu'aucun exutoire n'est disponible, et que la perméabilité des sols est réputée défavorable, les conditions pour une gestion durable des eaux pluviales ne sont pas réunies.

- ⑤ - La création d'un exutoire (réseau, fossé...) à la charge du (des) propriétaire(s) est obligatoire.
- Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence «eaux pluviales».
  - La gestion des eaux pluviales devra par ailleurs être assurée selon les modalités présentées en ⑤.

#### 4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 4.4.2 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.
- 4.4.3 - Les postes de transformation doivent être d'un modèle discret et s'inspirer de l'architecture régionale.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul avec un minimum de 3 m, sauf en cas d'ordre continu de fait où la continuité visuelle du cadre bâti doit être respectée par les constructions ou par des murs de clôture.

6.2 - Des implantations autres peuvent être autorisées :

- dans le cas d'utilisation de terrains enclavés entre des constructions existantes et constituant un ordre continu de fait qui sera alors respecté, par l'implantation à l'alignement, soit du bâtiment, soit d'un mur de clôture, le bâtiment étant alors implanté en retrait.
- Dans le cas de reconstruction à l'identique.

6.3 - Dans le secteur UBa : Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul avec un minimum de 3 m, sauf en cas d'ordre continu de fait où la continuité visuelle du cadre bâti doit être respectée par les constructions ou par des murs de clôture.

6.4 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme aux articles 6.1 et 6.3 ou pour l'implantation d'annexes de faible importance, des implantations autres pourront être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.



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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 1,90 m.

7.2 - Dans le cas où les constructions bordant une voie constituent un ordre continu de fait, toutes nouvelles constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de fait.

7.3 - Toutefois lorsque l'unité foncière présente une façade sur rue dont le linéaire est supérieur à 16 mètres, les constructions peuvent être édifiées en façade de la voie, accolées à l'une seulement des limites séparatives latérales.

7.4 - Au-delà de 15 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :

7.4.1 - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser permettant l'adossement.

7.4.2 - s'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3 mètres en limite séparative, et sous réserve que pour la partie du bâtiment en retrait de la limite séparative éventuellement supérieure à 3 mètres, soit observé une distance d'implantation au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

7.5 - Dans le secteur UBa : Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit observer un recul par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 1,90 m.

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

7.7 - Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres des berges de la rivière, répertoriées NATURA 2000, conformément à l'inscription et protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (cf. plans de zonage).

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1 - La projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

9.2 - Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics nécessitant de petites parcelles, ni dans le cas d'aménagement ou de rénovation de constructions existantes, ni dans le cas de reconstruction à l'identique.

9.3 - Dans le secteur UBa, la projection verticale au sol de toutes constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 3 étages droits sur rez-de-chaussée, plus un comble habitable, ni 1 fois la plus petite distance horizontale séparant chaque niveau de la construction des alignements opposés défini par un plan d'alignement ou à défaut de l'alignement de fait.

10.2 - Dans tous les cas de construction sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

10.3 - Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

10.4 - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction à l'identique.

10.5 - Dans le secteur UBa, Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.**

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

### **11.1 - Généralités**

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

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

### **11.2 - Volumes et terrassements**

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

11.2.2 - Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

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

11.2.4 - Les constructions sur terre sont interdites.

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

### **11.3 - Toitures**

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

11.3.2 - Les toitures des habitations doivent respecter un angle de 33° minimum comptés par rapport à l'horizontal. L'angle minimal est ramené à 20° pour les constructions à usage d'activités.

11.3.3 - Les toitures terrasses et mono pentes peuvent avoir une pente inférieure à 35° et ne peuvent être autorisées que sur de petites surfaces, (sur une partie de la

construction principale ou sur des bâtiments annexes) ou si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

11.3.4 - L'emploi de matériaux de fortune récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

#### **11.4 - Matériaux de couverture**

11.4.1 - Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles plates légèrement vieilles, ardoises naturelles).

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

11.4.3 - L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que pour les constructions à usage d'activités et les équipements publics sous réserve que tous les matériaux ne soient pas brillants et qu'ils soient traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) ou plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques).

11.4.5 - L'acier, l'innox, le cuivre et le zinc sont autorisés pour tous les types de construction.

#### **11.5 - Ouvertures en toiture**

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

11.5.2 - En cas de création d'ouverture en couverture, l'emploi des lucarnes est obligatoire côté rue.

11.5.3 - Les châssis de toit seront encastrés et seront de préférence installés sur la façade non visible de la voie publique. Ils auront une dimension maximale de 78 x 98 dans le sens vertical, c'est-à-dire plus haut que large.

#### **11.6 - Les capteurs solaires, vérandas et antennes**

11.6.1 - Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci - avant (11.4 et 11.5) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau verrier en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

11.6.2 - Les capteurs solaires seront installés sur la façade non visible de la voie publique, sauf en cas de contraintes techniques.

11.6.3 - Les antennes paraboliques et de type râteau devront participer à l'intérêt architectural. Les architectures anciennes de qualité ne peuvent être altérées dans son aspect par une installation non propice au moment de sa conception. Il conviendra de dissimuler les antennes soit à l'écart du bâtiment grâce à un écran végétal, soit dans une anfractuosité permettant de le tenir à l'abri des regards : courette, chéneau encaissé, etc.

...

11.6.4 - Pour les constructions existantes, l'emplacement doit être prévu pour apporter une intégration naturelle et la discrétion est nécessaire même si l'antenne reste visible, pour des raisons techniques : placement au sol, sur console, sur le pignon, transparence ou couleurs de la parabole, etc. ...

11.6.5 - Pour les constructions nouvelles, les paraboles et antennes ne devront pas être installés sur la façade et pignon visibles depuis l'espace public.

## **11.7 - Façades, matériaux, ouvertures en façades**

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

### **a) Matériaux des façades**

- Pour les habitations

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

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

11.7.3 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

11.7.4 - Les couleurs criardes et le blanc utilisées sur une grande surface sont interdits. Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.7.5 - Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

11.7.6 - Une palette de couleurs a été définie pour les menuiseries, portes, volets et façades.

- Pour les bâtiments à usage d'activités

11.7.7 - L'emploi à nu de parpaing d'aggloméré faisant l'objet d'appareillage soigné est toléré à condition d'être peint ou teinté dans la masse.

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

11.7.9 - La couleur des enduits, des peintures de ravalement et des briques doivent s'harmoniser avec l'environnement.

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

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

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

11.7.12 - La réalisation des garages et abris de jardins préfabriqués en matériaux brillants métalliques, en tôle ondulée et en matériaux de récupération est interdit.

### **b) Ouvertures en façades**

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

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

11.7.15 - Les menuiseries et volets seront en bois ou aluminium.

11.7.16 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, les coffres de volets roulants seront intégrés dans la construction et non visibles de l'extérieur.

11.7.17 - Pour les constructions neuves et en cas de reconstruction, le PVC est interdit.

11.7.18 - Les faux bois et les compartiments des vitrages devront être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment et les constructions voisines.

**11.8 - Les pignons :** La pointe des pignons devra être traitée architecturalement pour une meilleure insertion dans le site grâce à : un bardage bois, un essentage en ardoise, une couleur d'enduit plus soutenue que le reste de la construction, les volets roulants seront de couleur sombre afin de limiter l'éblouissement et l'impact d'aplats blancs dans le paysage.

**11.9 - Clôtures :** La pose de clôture est obligatoire :

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

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

11.9.3 - Les clôtures doivent respecter l'harmonie du paysage et seront constituées

- soit par un mur traditionnel en briques, en enduit avec harpage en briques, ou surmonté de grille,
- soit de haies composées d'essences locales. Dans ce cas, elles pourront être doublées, côté intérieur de la parcelle, par un grillage ou par un muret d'une hauteur obligatoirement inférieur à la hauteur de la haie.

11.9.4 - Le maintien, de tout ou partie, de murs de clôture anciens peut être imposé, avec restauration éventuelle, lorsque leur destruction ou leur modification serait de nature à compromettre l'unité paysagère existante.

11.9.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

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

11.9.7 - Le grillage de teinte blanche est interdit.

11.9.8 - Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

11.9.9 - Les portes de garage et portails ne seront pas en PVC.

**11.10 - Les enseignes et devantures**

11.10.1 - Les enseignes seront limitées à deux par activité ou commerce : une perpendiculaire et une en drapeau

11.10.2 - Elles devront être installées dans l'espace consacré au rez-de-chaussée.

11.10.3 - Les lettrines auront une hauteur maximale de 35 cm.

11.10.4 - L'éclairage sera indirect.

11.10.5 - Des fiches réalisées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, du CAUE sont à consulter.

11.10.6 - Les panneaux et enseignes publicitaires devront être soumis à autorisation et conforme à la réglementation en vigueur

**11.11 - Les couleurs**

Une palette de couleurs a été définie :

11.11.1 - Toutes les façades reprendront les teintes observées sur la commune : Brique / rouge ; briques / silex ; pierre naturelle ; soit enduite de ton sombre (brique) ou de ton pierre, blanc cassé.

11.11.2 - Les tons « pastel » sont interdits.

11.11.3 - Les menuiseries seront de teinte : ton bois, blanc, gris, vert foncé, bordeaux, bleu.

11.11.4 - Les couleurs primaires sont interdites.

11.11.5 - Les ravalements de façades devront respecter le bâtiment : préserver au maximum la brique afin d'éviter des enduits.

11.11.6 - Les façades « colombages », en silex, en pierre de Caux, en briques seront préservées.

11.11.7 - Tous les matériaux locaux devront être préservés.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Dans l'ensemble de la zone UB et secteur UBa :

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

12.2 - Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

12.2.1 - pour les logements : 2 places par logement individuel, 1.5 place par unité de logement collectif

12.2.2 - pour les bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette

12.2.3 - pour les commerces : surface de vente supérieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente

12.2.4 - pour les activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

12.3 - Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

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

13.3 - Une liste des végétaux d'essences locales est annexée au rapport de présentation.

13.4 - La rivière et ses berges (sur une largeur de 10 mètres), répertoriées NATURA 2000, signalées sur les plans de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

14.1 - Pour toutes les constructions la valeur du C.O.S. est fixée à 1,5.

14.2 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les établissements et équipements publics.

14.3 - Le C.O.S. peut être majoré pour permettre la reconstruction en cas de sinistre.