

Département de la Drôme

Commune de
BEAUMONT-LES-VALENCE

**MODIFICATION N°1 DU PLU
PROCÉDURE SIMPLIFIÉE**

AJUSTEMENT RÈGLEMENT ÉCRIT ZONES UA, UD, UE, 1AUB ET 1AUE

2 – Pièce écrite modifiée
Règlement modifié
Extrait du Règlement



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

janv.-19
5.18.130

Les bassins des piscines doivent être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre vis-à-vis des limites séparatives.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (ilots propreté, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres. La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article UA 11.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Pour des raisons d'ordre historique, urbanistique, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique, des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous pourraient être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

1 – Implantation et volume

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Orientation - Volume :

✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... I
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes, de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisées.**
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les matériaux et couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisés.**
- ✓ Le bois en façade ne sera autorisé qu'à la condition qu'il concerne au maximum 20% de la façade.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs des volets du bâtiment d'origine pourront être utilisées.**
- ✓ Éléments techniques et enseignes :
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
 - Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
 - Enseignes : elles doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles seront simples et en harmonie avec la façade concernée et ne devront pas dépasser la hauteur de l'égout du toit. Elles seront de préférence peintes sur la façade. Les lettres indépendantes pourront être autorisées. Les stores et bannes doivent être discrets. Les caissons lumineux ; les enseignes fluorescentes et de couleurs trop vives, ainsi que les graphismes compliqués sont proscrits :

4 - Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits. Voir modèles et nuancier mis à disposition en mairie.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- ✓ Les vérandas **et pergolas** sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

5 - Annexes

Les annexes visibles depuis la voie publique devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Pour des raisons d'ordre historique, urbanistique, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique, des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous pourraient être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

1 – Implantation et volume

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rue, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

- ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

- ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :
 - 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
 - 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.
- ✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc... |
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes, de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies selon le nuancier déposé en mairie, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisées.**
- ✓ Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les matériaux et couleurs du bâtiment d'origine pourront être utilisés.**
- ✓ Le bois en façade ne sera autorisé qu'à la condition qu'il concerne au maximum 20% de la façade.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome, **sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels les couleurs des volets du bâtiment d'origine pourront être utilisées.**
- ✓ Éléments techniques et enseignes :
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.
 - Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
 - Enseignes : elles doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Elles peuvent être accolées à la façade mais ne doivent pas être en saillie par rapport à celle-ci (pas d'implantation perpendiculaire à la façade notamment), en outre elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'éégout du toit.

4 - Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles en terre-cuite, plates ou canal. Les plaques imitation tuiles sont interdites.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie dans les tons de rouge en évitant les tons clairs ; Le noir et le gris foncé sont interdits. Voir modèles et nuancier mis à disposition en mairie.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- ✓ Les vérandas **et pergolas** sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. Il est préconisé d'installer ces panneaux sur le toit des annexes plutôt que sur celui du bâtiment principal.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

5 - Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 - Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'un grillage (qui ne sera pas blanc) ou d'une lisse en bois. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 m.
 - soit d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,8 m.
 - soit d'un mur plein qui ne devra pas dépasser 1,8 m de hauteur.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

- ✓ Les clôtures en limite séparatives ne pourront dépasser 1,6 m:

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres en secteur UE et 16 mètres en secteur UEa.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et construction d'intérêt collectif et notamment aux antennes de radio-télécommunication.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Mouvements de terres et terrassements

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. La conception du bâtiment et son implantation chercheront à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

Orientation des bâtiments

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site : Le long des RD, les bâtiments seront implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci.

L'aspect architectural des bâtiments, et notamment la (ou les) façade(s) orientées sur les RD, doit être traité de façon très qualitative et en relation avec le plan de composition du site.

Matériaux/couleurs

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment. Se reporter au nuancier en mairie.

Le bardage métallique brillant ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires très visibles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.

Elles doivent être doublées d'une haie vive composée d'une végétation arbustive d'essences locales variées (cf. article 13).

Toitures

✓ La couleur de la couverture sera choisie en évitant les tons clairs ;

✓ En dehors du secteur UEa, ~~les toitures comporteront 2 ou 4 pans et~~ les toits à une pente sont **uniquement** admis pour les volumes attenants à un volume principal.

~~✓ En dehors du secteur UEa, la pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35 %.~~

✓ Les vérandas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.

✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

Enseignes

Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste. Les enseignes à éclairage indirect sont admises (caissons lumineux, etc.). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit.

L'installation d'une enseigne non lumineuse pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

Les enseignes scellées au sol sous la forme « totem » seront tolérées sous réserve que leur dimension n'excède pas 5 mètres de haut et 1,30 mètres de large et sans dépasser une surface total de 8 m².

Les panneaux 4 par 3 (pré enseigne), les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe dont le traitement architectural sera similaire à celui du bâtiment principal.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part. Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché.

Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile). ~~Les aires de stationnement seront traitées en « dalles engazonnées ».~~

La plantation de prairie variée sera préférée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol.

Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles devra être agrémentée d'une haie arbustive. Les limites séparatives de propriétés privées devront également être marquées d'une haie arbustive.

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, calculée par rapport au terrain après travaux, est mesurée au point le plus haut de la construction. Les éléments de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans la zone 1AUb2 et 1AUb3: la hauteur des bâtiments est limitée à 12 m et R+2 (rez de chaussée + 2 niveaux).

Dans la zone 1AUb1 et 1AUb4 : la hauteur des bâtiments est limitée à 8 m et R+1 (rez de chaussée + 1 niveau).

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50m.

Il n'est pas fixé de hauteur limite pour les installations et bâtiments techniques.

Pour la hauteur des clôtures : se reporter à l'article 1AUb 11.

ARTICLE 1AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves.

Pour des raisons d'ordre historique, urbanistique, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique, des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous pourraient être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme, dans le cadre du volet paysager, devra mettre en avant un argumentaire rigoureux, démontrant la bonne intégration du bâtiment au site.

1 – Implantation et volume

Implantation :

✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante ou à créer (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%. Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

✓ Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles seront composées de volumes de base rectangulaires, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les murs en béton brut apparent et sans traitement sont interdits.
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée pour les façades sur rue.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies en s'inspirant de la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux blanc pur, brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits.
- ✓ Le bois en façade ne sera autorisé qu'à la condition qu'il concerne au maximum 20% de la façade.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Éléments techniques :
 - Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
 - Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 - Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles, plates ou canal ; Les plaques imitation tuiles sont interdites.
- ✓ La couleur de la couverture sera choisie selon le nuancier déposé en mairie ; Le noir et le gris foncé sont interdits.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %. Le faitage sera aligné sur la plus grande façade ;
- ✓ Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.
- ✓ Les vérandas **et pergolas** sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.
- ✓ Les toits à un pan sont admis pour les annexes.
- ✓ Les toits terrasse sont admis uniquement quand ils sont accessibles depuis un volume principal.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

5 - Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 - Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.

ARTICLE 1AUe 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Mouvements de terres et terrassements

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. La conception du bâtiment et son implantation chercheront à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

Orientation des bâtiments

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site : Le long des RD, les bâtiments seront implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci.

L'aspect architectural des bâtiments, et notamment la (ou les) façade(s) orientées sur les RD, doit être traité de façon très qualitative et en relation avec le plan de composition du site.

Matériaux/couleurs

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment. Se reporter au nuancier en mairie.

Le bardage métallique brillant ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires très visibles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment.

Clôtures

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.

Elles doivent être doublées d'une haie vive composée d'une végétation arbustive d'essences locales variées (cf. article 13).

Toitures

✓ La couleur de la couverture sera choisie en évitant les tons clairs ;

✓ ~~Les toitures comporteront 2 ou 4 pans et~~ Les toits à une pente sont admis **uniquement** pour les volumes attenants à un volume principal.

✓ ~~La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35 %.~~

✓ Les vérandas sont exclues de l'application des prescriptions précédentes.

✓ Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

Enseignes

Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste. Les enseignes à éclairage indirect sont admises (caissons lumineux, etc.). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

L'installation d'une enseigne non lumineuse pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

Les enseignes scellées au sol sous la forme « totem » seront tolérées sous réserve que leur dimension n'excède pas 5 mètres de haut et 1,30 mètres de large et sans dépasser une surface total de 8 m².

Les panneaux 4 par 3 (pré enseigne), les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites.

Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe dont le traitement architectural sera similaire à celui du bâtiment principal.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE 1AUe 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Sur la parcelle, doivent être aménagées des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, des véhicules des visiteurs et du personnel, d'autre part. Le nombre de places pourra être imposé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Un aménagement paysager de chaque parcelle et des espaces communs doit être recherché.

Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). [Les aires de stationnement seront traitées en « dalles engazonnées ».](#)

La plantation de prairie variée sera préférée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol.

Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles devra être agrémentée d'une haie arbustive. Les limites séparatives de propriétés privées devront également être marquées d'une haie arbustive.

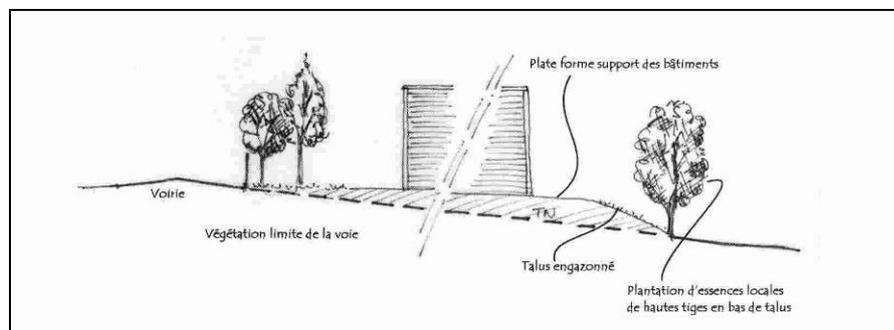
Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences locales champêtres variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.

Tous les talus de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc...) devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.



Les marges de reculs inconstructibles situées le long des RD devront faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif (engazonnement, plantations, etc ...).

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m².