

La Zone concernée par le projet de construction d'une garderie est la zone UF. Il s'agit ci-dessous de plusieurs extraits du PLU de notre Commune (page 17 à 23). Le PLU dans son intégralité est disponible sur notre site internet : mairiedefresquiennes.fr

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - La parcelle devra être apte à recevoir un assainissement pluvial conformément à la réglementation en vigueur.

5.2 - Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et en réservant des possibilités pour l'accès, l'adduction en eau, et à l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

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

6.1 - Les constructions devront être implantées :

6.1.1 - soit à l'alignement de l'espace public,

6.1.2 - soit à 5 m minimum de l'alignement, constitué par la limite de l'espace public.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1 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 UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions d'habitations doivent être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative, mais sur une seule limite séparative, de manière à conserver un accès sur l'arrière de la parcelle,

7.1.2 - soit observer un recul d'au moins 3 mètres.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1 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 UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 - La projection verticale de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain, sauf en cas de reconstruction à l'identique, après sinistre.

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

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de toute construction ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, dont l'encuvement ne dépassera pas 75 cm.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les équipements publics et pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL du code de l'urbanisme :

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine 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 : toute architecture étrangère à la région, 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.

11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

11.1.3 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.1.4 - Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

11.1.5 - 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.

11.1.7 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieure, capteurs solaire, etc...

11.1.8 - Tout projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation, devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel il s'insère.

11.1.9 - Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

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

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

11.2.4 - 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 terrasses végétalisées ou non sont autorisées. Elles seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

11.3.3 - Les toitures courbes sont autorisées uniquement sur les extensions.

11.3.4 - Les toitures doivent déborder des murs de longs pans ou de pignons de 0,30 m minimum, sauf dans le cas de dispositions architecturales particulières qui le justifient et en limite séparative.

11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou de ton tuile de terre cuite naturelle ou vieillie, à l'exception des toitures végétalisées ou courbes et des verrières.

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

11.4.3 - L'emploi de tôles métalliques (obligatoirement traitées par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

11.4.4 - L'inox ou le cuivre et le zinc sont autorisés.

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

11.3.6 - D'une façon générale, il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

11.5 - Ouvertures en toiture

11.5.1 - Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

11.5.2 - Les verrières sont autorisées, ainsi que les puits de lumière.

11.5.3 - En cas de création d'ouverture en toiture, l'emploi des lucarnes est vivement recommandé pour la façade principale, visible depuis la voie publique (fiche technique sur les lucarnes en annexe du règlement). Ces lucarnes doivent être proportionnées à la taille de la toiture.

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

11.6 - Les capteurs solaires, antennes et installations techniques

11.6.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

11.6.2 - Les antennes et paraboles devront participer à l'intérêt architectural.

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

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

11.6.4 - Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

11.7 - Façades : matériaux et ouvertures

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

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'isolation par l'extérieur est autorisée.

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

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

11.7.5 - Les façades ou parties de façades en moellons non appareillés seront enduites.

Lors d'un ravalement, elles recevront un revêtement de finition.

11.7.6 - Les enduits de finition seront lisses à grains fins.

11.7.7 - Les façades en briques seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art.

(...)

Pour les bâtiments à usage d'activités et équipements publics

11.7.12 - 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) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements publics.

11.7.13 - Pour le bâtiment principal mais également les annexes, les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le nuancier annexé au règlement.

(...)

b) Ouvertures en façades

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

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

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

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

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

11.8.3 - Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.

- soit par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,30 m surmonté d'une partie à claire voie constituée de lisses horizontales ou de grilles à barreaux verticaux.

- soit par un mur, qui sera soit enduit ou peint, soit en briques.

11.8.4 - Sur rue, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie végétale.

11.8.5 - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

11.8.6 - Sur la façade rue, les clôtures en plaques de béton armé sont interdites.

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

11.8.8 - Le grillage sera vert ou galvanisé.

11.8.9 - La hauteur maximale des clôtures et haies est fixée à 1 mètre, sauf en cas de gêne pour la visibilité engendrant un risque de sécurité routière. Cette prescription ne s'applique pas à la réalisation de porche, ni à la réfection ou au prolongement à l'identique de clôture en ferronnerie, ou en maçonnerie ancienne traditionnelle (silex, grès, briques, torchis, etc...).

(...)

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations d'alignement, haies, écrans de verdure, doivent être constitués d'espèces d'essence locale, telles que charmilles, hêtres, houx, noisetiers, cornouillers, etc.

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

13.3 - 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.

13.4 - Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine, de nouveaux brise-vents s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

13.5 - L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.6 - Les espaces boisés classés, les haies et autres plantations figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.

13.7 - Les aires de stationnement de plus de 5 places doivent être plantées à raison d'un arbre au moins : les arbres pouvant être regroupés en bosquet.

13.8 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.9 - Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière.

13.10 - Les surfaces végétalisées ne comprennent pas :

- Les aires de stationnement (imperméabilisées ou non),
- Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

13.11 - Les surfaces végétalisées comprennent :

- Les cheminements piétons,
- Les aires de jeux,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres, potager,...),
- Les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS dans la zone UF.