

COMMUNE DE MONTS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

IV - Règlement

APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du conseil
municipal en date du

Agence Roux-Joly
13 rue Marc Sangnier 80 000 AMIENS
Tél : 03.22.31.48.12 Fax : 03.22.31.49.01

COMMUNE DE MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement applicable

SOMMAIRE

TITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone U	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	17
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone 1AU	
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	27
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone A	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	37
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone N	38

ZONE URBAINE

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elle comprend les zones et les secteurs suivants :

- **la zone U**, correspond à la zone urbaine de MONTS.
Le secteur Uj regroupe les fonds de parcelles dédiées aux jardins

Règlement applicable à la Zone U

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la Zone

La zone U correspond à l'urbanisation de Monts. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle – extensions du centre ancien - en cours de mutation.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, artisanat, services et commerces.

Cette zone regroupe également des bâtiments liés à l'exploitation agricole ou issus de l'économie rurale, et liés aux zones d'urbanisation. Ces bâtiments sont le plus souvent des fermes anciennes à l'origine de belle qualité, insérées dans le tissu urbain ou en limite d'urbanisation. Dans l'ensemble de la zone, on doit se soucier du maintien en compatibilité avec la présence des habitants des occupations et utilisations liées à l'économie rurale traditionnelle. Les aménagements doivent à l'avenir être l'objet de soins particuliers, de façon à se situer en cohérence avec l'évolution future du centre ancien et à maintenir un équilibre cohérent assurant la mixité des activités.

Si les corps de bâtiment traditionnel adoptent généralement une implantation à l'alignement sur ces routes, pour autant le caractère sinueux de celles-ci et la diversité architecturale propre à la stratification historique font que le rapport à la voie est souple et varié -sans être pour autant hétéroclite- ce qui doit être poursuivi dans l'urbanisation contemporaine.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitation.

Le secteur Uj regroupe les fonds de parcelles dédiées aux jardins

Cette zone est soumise au retrait et gonflement des argiles, un règlement et des recommandations spécifiques est à consulter en annexe.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U2 et notamment :**

- les installations classées non visées à l'article U2 ;
- le stationnement isolé des caravanes et l'habitat léger de loisir quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- Les nouveaux sièges agricoles,
- les constructions sur tertre
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les sous-sols
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.

Article U 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et les éventuelles activités et occupation des sols qui en sont le complément normal et nécessaire aux besoins des habitants;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- les reconstructions à l'identique après sinistre, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées.
- les extensions et leurs travaux de mise aux normes et travaux divers des constructions agricoles existantes, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction obtenue sont respectées ;
- les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale soumises ou non à la réglementation des installations classées et correspondant aux besoins des habitants et compatibles avec leur présence.
- les aires de stationnement dès lors qu'elles font l'objet d'un programme de paysagement
- les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe, de façon argumentée, à l'amélioration des lieux et du paysage.

Dispositions particulières :

En secteur Uj, seuls sont admis les piscines, les spas, ...et aménagements ou constructions afférentes, les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article U 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne devront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente d'au moins 5% sur une longueur supérieure à 5 mètres à compter de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue.

3.2. Voirie

Les voies en impasse (aménagement d'une raquette, aire de retournement) sont interdites excepté les amorces de voirie soumises à un phasage provisoire dans le cadre d'un projet global.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les constructions industrielles ne sont admises que si le réseau existant le permet.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services gestionnaires. Ces installations doivent prévoir le raccordement au réseau public à venir.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents. Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article U 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

Dans tous les cas, les constructions principales devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter par rapport à l'alignement sur la rue ou de la limite qui s'y substitue. Au-delà, seules sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions de type : remises, bûchers, garages et les abris de jardin.

Cette bande constructible ne s'applique pas aux équipements et aux ouvrages techniques.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, ces exigences doivent être réalisées par la construction principale.

Dans la bande des 30 mètres, les implantations suivantes sont admises :

a) **soit** les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

b) **soit** les constructions principales sont implantées partiellement en retrait :

Une aile de la construction est implantée obligatoirement à l'alignement sur rue ou à la limite qui s'y substitue.

c) **soit** d'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement, le site et le paysage

Dispositions particulières :

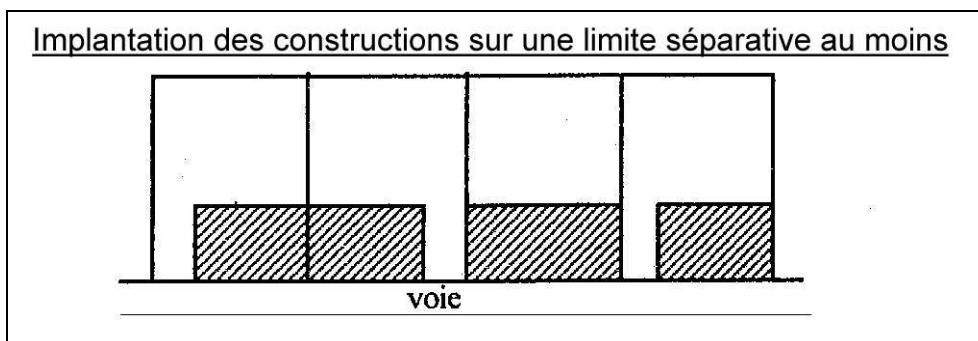
En secteur Uj, d'autres implantations sont admises.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être jointives à une limite séparative au moins.



Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 3 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Dispositions particulières :

En secteur Uj, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. Les extensions à usage d'habitation en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain sont admises.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie pour les constructions à usage d'habitation et les équipements.

Article U 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. Les éventuels sous-sols de la construction doivent également respecter les conditions d'emprise au sol.

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles U6, U7 et U8 du présent règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire aux reconstructions à l'identique après sinistre.

Dans la bande de terrain située de 0 à 30 mètres compté depuis l'alignement de la voie publique, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain compris dans cette bande. Au-delà, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 50% de la superficie de terrain comprise jusqu'à la limite de zone.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article U 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **10.00m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

La hauteur des constructions à usage artisanal, commerciale, agricole, d'entrepôts, les équipements publics mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **11.00m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée de la façade sur rue sera au moins à 0.30cm au-dessus du niveau de la voirie.

Dispositions particulières :

En secteur Uj, la hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

Article U 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

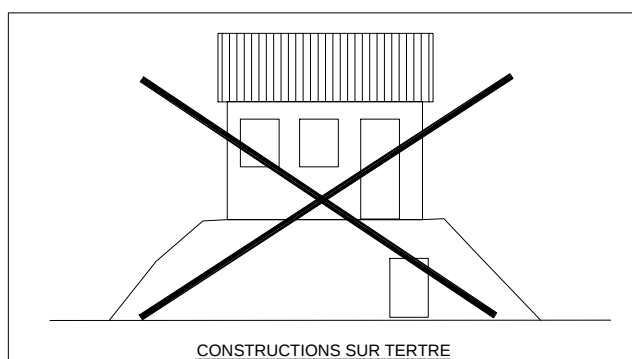
Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartiennent l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.



Les constructions sur tertre sont interdites

II - La Forme

1) Les toitures

a) Règle générale : Les annexes et extensions à l'alignement sur rue, et les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle, adoptant une unité de pente comprise entre 40 à 45 degrés sur l'horizontale.

On admettra d'autre forme, matériaux et pente de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

- b) Les pentes des toitures des annexes et extensions autres que sur rue** ne sont pas réglementées
- c) D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités** dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

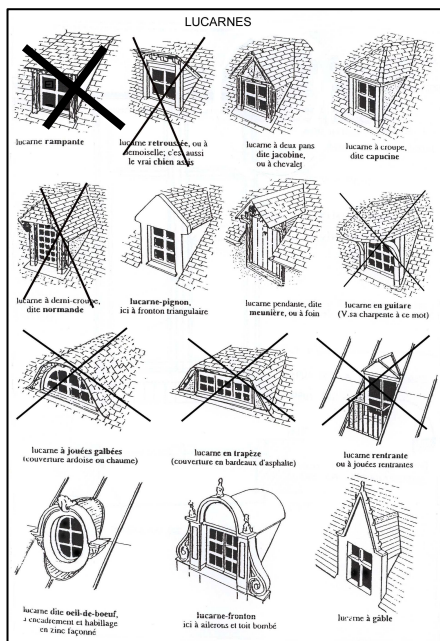
2) Les ouvertures

a) Fenêtres et menuiseries des constructions existantes

Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions traditionnelles, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne.

b) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons



qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin décoré.

c) Ouvertures en toitures

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

III - Les matériaux et les couleurs

1) Les toitures

• Constructions principales à usage d'habitation

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les matériaux d'imitation, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes, de ton vieilli ou flammé et de couleur autre que rouge, amarante ou rustique.

Constructions annexes et extensions à usage d'habitation :

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les matériaux d'imitation, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes, de ton vieilli ou flammé et de couleur autre que rouge, amarante ou rustique.

On admettra d'autre forme, matériaux et pente de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

2) Les façades

a) Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- être réalisé sur tout le pourtour de la construction
- descendre jusqu'au sol même le long des façades dégagées du sous-sol.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières.

Pour les parcelles d'angle, le traitement de l'angle devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné assurant ainsi la transition entre les différents quartiers.

b) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Les volets en écharpe ou en "Z" sont interdits

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

c) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

IV - Les clôtures**1) Généralités**

Les clôtures obligatoires seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures**a) Sur rue :**

Obligatoires et implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont minérales**, ce qui n'exclue évidemment pas la possibilité de les doubler côté intérieur d'une haie végétale.

Dans tous les cas, même si la construction principale est partiellement disposée à l'alignement sur rue, la clôture minérale en limite d'alignement et en continuité du bâtiment peut être :

- soit un mur.

Le portail sur rue (en bois ou en métal peint) peut être porté par des piles maçonnées de même hauteur. Ces piles peuvent être enduites avec couronnement en briques.

- soit un mur bahut surmonté de grille métallique à barreaudages verticaux.

Le portail sur rue (en bois ou en métal peint) peut être porté soit par des piles maçonnées (maçonnerie enduite ou brique) soit par des pilastres en métal.

b) Autres limites:

Les clôtures des autres limites séparatives peuvent être **minérales et/ou végétales**.

Le grillage est autorisé en clôture des limites séparatives que s'il est associé à une clôture végétale.

c) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, en plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

3) Hauteur des clôtures**a) Sur rue et autres limites :**

Les clôtures doivent être d'une hauteur de 1,40 à 1,80 mètres en limite séparative sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

V - abris de jardin et vérandas

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent. Les vérandas sont interdites sur rue.

VI - Aménagements commerciaux

Les aménagements commerciaux doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction : ouverture, matériaux, couleurs.

Les aménagements commerciaux doivent tirer parti des éléments architecturaux des rez-de-chaussée des constructions anciennes. On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée.

Les caissons des volets roulants seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Dans ce cas, ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin décoré.

Article U 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

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

Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation : 3 places de stationnement par unité d'habitation ;

Article U 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, «naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont proscrites.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les haies seront d'essences locales.

En limite d'urbanisation, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles U 6 à U 10.

ZONES A URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation en prenant en compte les orientations d'aménagement.

Les zones 1AU dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone est soumise au retrait et gonflement des argiles, un règlement et des recommandations spécifiques est à consulter en annexe.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la sous-zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, destinée à l'urbanisation future. Le règlement de cette sous-zone 1AU fixe les modalités d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de cette zone dite « à règlement alternatif ». Elle résulte d'une initiative publique ou privée.

La sous-zone 1AU a pour vocation de planifier le développement et la densification de l'agglomération. Elle est destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux titres 1AU2 et notamment :

Tous les types d'occupations et d'utilisation du sol non expressément mentionnés à l'article 1AU2, y compris:

- le stationnement isolé de tentes et de caravanes, quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article 1AU2 ;
- les dépôts de toute nature
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les mobil-home, les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation
- Les sous-sols
- les constructions et les aires à vocation unique de stationnement sauf à usage public.

Article 1AU2 Occupations et utilisations du sol admises**Ne sont admises que les occupations et utilisations suivantes sous réserve de conditions**

Pour être ouverts à l'urbanisation, les projets situés dans la sous zone 1AU intégreront **les orientations d'aménagement**.

- les constructions à usage d'habitation individuelle et les éventuelles activités et occupation des sols qui en sont le complément normal et nécessaire aux besoins des habitants dans le cadre de permis groupés ou de lotissement;
- les constructions et les aires à vocation unique de stationnement à condition de ne pas être une utilisation principale de la parcelle ou du terrain.
- les constructions à usage d'équipements collectifs ou publics ;
- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 15 du présent règlement ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.
- La réalisation d'opérations publiques ou privées d'aménagements ou de constructions doit être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessus dans le caractère de la zone.

SECTION II :**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article 1AU3 Accès et voirie****1) Accès**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques, pistes cyclables et sentiers piétonniers.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

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

Article 1AU4**Desserte en eau et assainissement**

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

1) Eau potable

Toute construction autorisée à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement**a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans les réseaux d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau public, un assainissement non collectif devra être installé selon la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. Il ne sera admis aucun déversement dans les infrastructures existantes dans une autre zone périphérique.

80 % des parties non construites du terrain doivent être obligatoirement non étanches. On doit préférer ainsi pour l'aménagement, des sols minéraux, le gravier ou d'autres dispositifs perméables, au bitume, asphalte ou au béton.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements**a) Réseaux**

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'usager doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article 1AU5 Caractéristique des terrains

Sans objet

Article 1AU6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Dans tous les cas, les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur à compter par rapport aux voies existantes et à créer. Au-delà, seules sont admises, les constructions de type : remises, bûchers, garages et les abris de jardin.

Dans la bande des 30 mètres, les implantations possibles sont les suivantes :

- a) soit les façades sur rue des constructions principales s'implantent avec un recul maximal de 8 mètres** par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- b) soit les constructions sont implantées partiellement en retrait**, une aile de la construction est implantée obligatoirement à l'alignement sur rue ou à la limite qui s'y substitue.
- c) Les constructions sont implantées à l'alignement** en limite séparative sur rue ou à la limite qui s'y substitue

D'autres implantations sont permises pour les équipements publics et techniques.

D'autres implantations seront admises si une démarche environnementale est mise en place (approche environnementale et de développement durable : application des principes bioclimatiques, apports solaires,)

Article 1AU7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Le R123-10-1 ne s'applique pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

- a) Les constructions peuvent être jointives aux limites latérales.**

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées à une distance minimum de 3.00 mètres

- b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AU8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------------	--

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article 1AU9	Emprise au sol
---------------------	-----------------------

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles 1AU6, 1AU7 et 1AU8 du présent règlement.

Article 1AU10	Hauteur des constructions
----------------------	----------------------------------

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage - ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues-.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder une hauteur limitée à 10.00 mètres au faîtage. Les équipements ne doivent pas excéder une hauteur limitée à 11.00 mètres au faîtage.

Dans tous les cas, un seul niveau de comble est admis.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée de la façade sur rue sera au moins à 0.30cm au-dessus du niveau de la voirie.

Article 1AU11	Aspect extérieur
----------------------	-------------------------

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartiennent l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

II - La Forme

1) Les toitures

a) **Règle générale** : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle, adoptant une unité de pente comprise entre 40 à 45 degrés sur l'horizontale.

On admettra d'autre forme, matériaux et pente de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

d) Les pentes des toitures des annexes et extensions ne sont pas réglementées

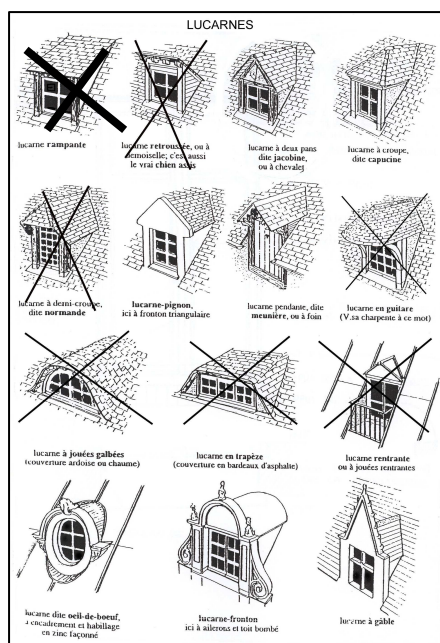
e) D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

2) Les ouvertures

Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits. Ils seront installés à l'intérieur de la construction

Ouvertures en toitures



Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.

La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

III - Aspect et couleurs

Les façades

d) Aspect

Le traitement de façades doit être en harmonie avec les façades avoisinantes

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- être réalisé sur tout le pourtour de la construction

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières.

Pour les parcelles d'angle, le traitement de l'angle devra faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné assurant ainsi la transition entre les différents quartiers.

e) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

IV - Les clôtures

2) Généralités

Les clôtures obligatoires seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Obligatoires et implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures seront végétales**. Le grillage est autorisé en clôture sur rue que s'il est associé à une clôture végétale.

b) Autres limites:

Les clôtures des autres limites séparatives peuvent être **minérales et/ou végétales**.

Le grillage est autorisé en clôture des limites séparatives que s'il est associé à une clôture végétale.

En limite d'urbanisation (limites de la zone 1AU avec la zone A ou N), toute construction située sur un terrain concerné doit réaliser un écran boisé avec des arbres de jets accompagné éventuellement par des arbustes en bourrage. Ce dispositif qui vise à créer une ceinture verte pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

c) Sont interdits : le grillage qui n'est pas associé à une clôture végétale, les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton sur rue ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur minimale de 0.60mètres et d'une hauteur maximale de 1,50 mètres en limite séparative sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives. Sur rue, l'ensemble des éléments de composition de la clôture (mur avec ou sans grilles, portail, piles et pilastre) doit être de même hauteur.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Article 1AU12 Stationnement des véhicules

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

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

Il est exigé les stationnements suivants :

- pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement
- pour les constructions à usage d'habitation : 3 places de stationnement (y compris garage) par unité d'habitation ;

Ces exigences seront diminuées s'il est mis en place une démarche environnementale prévoyant du stationnement collectif ou des modes doux de circulation.

Article 1AU13 Espaces libres et plantations**1) Réglementation des espaces libres et plantations****a) Espaces libres et jardins privatifs**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un programme de paysagement.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et/ou des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III :**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****Article 1AU14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles 1AU6 à 1AU10.

ZONE AGRICOLE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A : caractérise les terrains protégés du fait de leur valeur agricole. Cette zone a un impact paysager important et détermine largement l'image de la commune.

Cette zone est soumise au retrait et gonflement des argiles, un règlement et des recommandations spécifiques est à consulter en annexe.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Caractère de la zone

En effet, la zone comprend des terrains peu ou non équipés, doublement protégés par le Plan Local d'Urbanisme en raison de leur valeur économique agricole et de leur valeur paysagère.

Les constructions susceptibles d'être autorisées sont directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole qui s'y développe, et sont soumises à une servitude d'aspect, en raison d'impératifs de protection du paysage.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au titre A2 et notamment :

- les constructions à usage d'activités industrielles et d'activités autres que liées à l'exploitation agricole ;
- le stationnement isolé des caravanes, mobil home, camping-car et l'habitat léger de loisir (tentes, mobil homes), quels qu'en soient la durée et l'usage,
- les installations classées autres que celles-ci décrites à l'article A 2 ;
- les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole ;
- les aires de jeu et de sport, les parcs d'attraction ;
- les affouillements ou exhaussement des sols existants autres que ceux décrits à l'article A2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières autres que celle prévue à l'article 2.
- les constructions sur tertre
- les terrains de camping et de caravanage
- les sous-sols

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations réputées agricoles par l'article L 311-1 du code rural.
- les activités de diversification agricole dont la valorisation non-alimentaire des agro-ressources, qui ont pour support l'exploitation ou qui sont dans le prolongement de l'acte de production.

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;
- Les habitations et extensions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans la zone
- Les affouillements et exhaussements de sol que s'ils sont indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises..
- l'ouverture et l'exploitation de carrières uniquement pour permettre le marnage des exploitations agricoles.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article A2, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article A 4 : Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Les captages, forages ou puits particuliers sont autorisés.

2) Assainissement

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Pour toute construction ou installation autorisées, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant infiltration ou rejet en milieu naturel. Toute construction doit être impérativement raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, fossés, etc... et vice et versa

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés de drainage, lorsqu'ils existent.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain. La limitation des débits rejetés est à la charge exclusive de l'aménageur, lequel doit faire appel à des techniques alternatives (stockages temporaires, infiltration, bassins) notamment en cas d'absence ou d'insuffisance des réseaux publics.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Les ensembles de constructions doivent être équipés autant que possible de réseaux communautaires souterrains de distribution de la télévision et de la radiodiffusion sonore en modulation de fréquence.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres des voies existantes ou prévues. Ceci ne s'applique pas aux équipements techniques.

La disposition précédente ne s'applique pas de façon obligatoire en cas d'extension d'une construction existante ou de reconstruction à l'identique après sinistre ou dans le cas de postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent prendre un recul de 10 mètres au moins des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas de façon obligatoire à l'implantation d'éoliennes, en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article A 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8 du présent règlement.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à **9.00 mètres au faîtage**. Un seul niveau de comble est admis. Les constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent en aucun cas être surélevées.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à **14.00 mètres au faîtage**. Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Article A 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent refléter le caractère agricole de la zone et prendre en compte les éventuelles constructions avoisinantes afin d'établir un dialogue harmonieux, sans facticité pour autant.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doit être adapté au paysage rural.

II - La Forme

Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage.

Pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

1) Les toitures

Règle générale : Les constructions d'habitation et leurs extensions sur rue doivent être couvertes par des toitures à deux versants, parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle, adoptant une unité de pente comprise entre 40 à 45 degrés sur l'horizontale.

On admettra d'autre forme, matériaux et pente de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

Les pentes des toitures des annexes et extensions, lorsqu'elles ne donnent pas sur rue peuvent notamment présenter une pente unique, inférieure à 40 degrés sur l'horizontale.

2) Les ouvertures

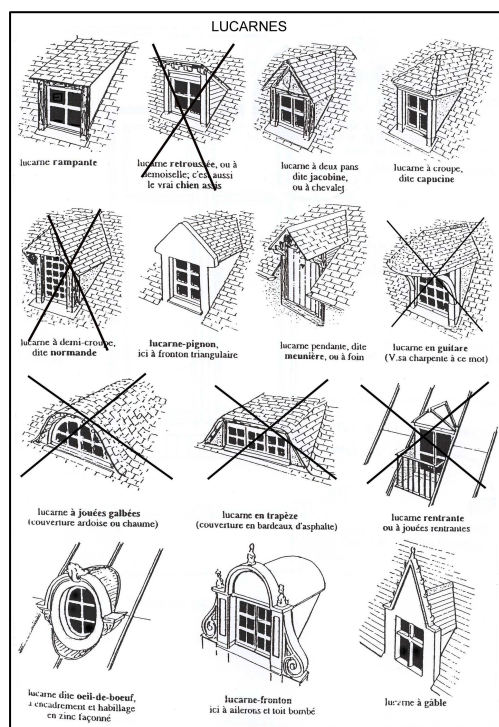
a) Fenêtres et menuiseries des constructions à usage d'habitation

Les menuiseries utilisées doivent respecter au maximum les rythmes, les épaisseurs et les géométries des menuiseries des constructions traditionnelles, notamment dans le cas d'un remplacement des menuiseries de construction ancienne.

b) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin décoré.

c) Ouvertures en toitures



Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture.

On doit se reporter aux lucarnes présentées sur le document ci-joint. Les lucarnes rampantes dont les jouées inclinées ou courbes sont interdites.

III - Les matériaux et les couleurs

1) Les toitures

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage et assurer une perception discrète dans le paysage.

Pourront être imposés le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel.

Sont interdites : Les couvertures en chaume ou imitation, en tôles métalliques, en plaques ondulées ou encore en fibrociment, les bardeaux bitumineux, les tuiles grand moule, les tuiles noires, les ardoises de couleur (autre qu'anthracite), les matériaux d'imitation, les couvertures en tuiles vernissées ou brillantes, en tuiles mécaniques autres que type panne, de ton vieilli ou flammé et de couleur autre que rouge, amarante ou rustique, la peinture qui ne reprend pas le ton des matériaux acceptés.

b) Pour les constructions à usage agricole :

Toutes les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage.

Au delà de 20 mètres de longueur de façade, les bâtiments devront présenter un fractionnement de volume : décrochement en façade et/ou de toiture et/ou d'un changement de texture et/ou de couleur.

Des matériaux et des couleurs variés peuvent être acceptés, dans le respect de l'insertion paysagère.

2) les façades

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- Aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés avec du ou des même(s) matériaux que la construction principale ou avec des matériaux en relation avec la construction principale.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières. Le blanc est proscrit.

- Matériaux et décorations

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre de parement, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux tels que le carrelage, Les garde corps ou tout autre élément en verre fumé. **Le blanc est proscrit.**

Dans tous les cas, sont proscrits les éléments de décoration néo-rustiques, qui gommement l'identité du lieu et en donnent une image impersonnelle.

b) pour les constructions à usage agricole :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre de parement, le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages de matériaux en carrelage ou brique flammée.

Les installations agricoles reflèteront autant que possible leur mode constructif : ossature métallique ou charpente apparente, remplissage en bois, ... et rechercheront la sobriété et l'insertion paysagère.

On doit utiliser des couleurs en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel. On peut utiliser des palettes de couleur variées, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. **Le blanc est proscrit.**

IV - Les clôtures

Les clôtures seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenus ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont proscrites.

a) Jardins privés

Le traitement de ces surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) Haies et clôtures végétales

Les haies et clôtures végétales participent à un objectif d'aménagement du territoire et du paysage et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales et doivent se référer à la palette végétale jointe en annexe.

c) Les aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent présenter un programme de paysagement et être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

Dans le secteur agricole et autour des constructions, on pourra créer notamment un écran boisé avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles A6 à A10.

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels qui comprennent des milieux « naturels » et des sites agricoles à préserver, ainsi que des zones où l'urbanisation n'existe pas encore.

La zone N regroupe les espaces naturels et à conserver notamment en préservant le paysage qui les caractérise.

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la zone

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux titres N2 et notamment :

- le stationnement isolé des caravanes et d'habitat léger quels qu'en soient la durée et l'usage ;
- les dépôts permanents de toute nature, les containers ;
- les constructions à usage d'habitation, agricole, d'activités commerciales, industrielles et artisanales.
- les abris pour animaux

Article N2 Occupations et utilisations du sol admises

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les ouvrages techniques, y compris postes électriques, etc..., et sanitaires nécessaires au bon fonctionnement des services publics, qui doivent respecter les dispositions des articles 6 à 14 du présent règlement ;

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible au sens de l'article N1, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucune opération ne peut prendre accès unique ou principal sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Article N4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Les captages, forages ou puits particuliers sont autorisés.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, fossés, etc... et vice et versa

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de pluie provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés de drainage, lorsqu'ils existent.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article N5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait des voies existantes.

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si elles ne jouxtent pas les limites parcellaires, les constructions doivent s'écarter de la limite d'une distance minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas de façon obligatoire en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Article N9 Emprise au sol

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8 du présent règlement.

Article N10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50m en tous points de la construction par rapport au niveau du terrain naturel. Ce socle ne devra pas être remblayé. Si le terrain est en contrebas par

rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m en tous points de la construction par rapport au niveau de la voirie.

Article N11 Aspect extérieur

I - Généralités

Du fait de la sensibilité paysagère du lieu, les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique (cf. annexe)

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

II - Les matériaux et les couleurs

1) Les toitures

Sont interdites, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes, de ton vieilli ou flammé et de couleur autre que rouge, amarante ou rustique.

2) Les façades

a) Aspect

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

b) Matériaux et décorations

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre de parement, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, les placages en carrelage, ou en brique flammée, les garde corps (ou tout autre élément) en verre fumé.

c) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence. Le blanc pur est proscrit.

IV - Les clôtures

1) Généralités

Les dispositions suivantes concernent les constructions neuves et ne concernent pas les haies et clôtures existantes, et notamment, les haies arbustives ou les murs en briques de certaines constructions traditionnelles qui doivent être entretenus et conservés.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) **Sur rue et autres limites : les clôtures seront végétales.**

Le grillage est autorisé que s'il est associé à une clôture végétale.

b) Sont interdites : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, l'emploi en clôture de plaques de béton.

Article N12 Stationnement des véhicules

Sans objet

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) **Protection des espaces boisés classés et du paysage**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés «espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Tous les espaces boisés depuis plus de 20 ans et d'une superficie égale ou supérieure à 4 Ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers, sont soumis aux dispositions des articles L 311.1 à L 311.5 du Code Forestier relatifs aux défrichements. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sections mutualistes et caisses d'épargne, est dans tous les cas soumis aux dispositions du Code Forestier.

2) **Réglementation des espaces libres et plantations**

De façon générale, les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont proscrites.

a) **Jardins privés**

Le traitement des surfaces plantées doit utiliser les essences locales.

b) **Haies végétales**

Les haies végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Les traitements des haies doivent utiliser les essences locales. Pour les essences autorisées, on se référera à la palette végétale jointe en annexe.

De façon générale, toute la végétation existante sur le terrain doit être conservée au maximum.

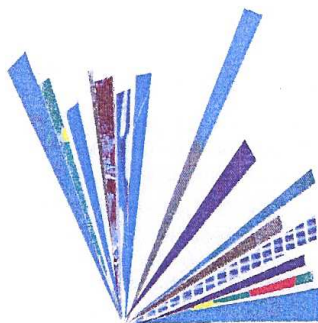
SECTION III :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N14 Possibilités maximales d'occupation du sol

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles N6 à N10.

ANNEXES



Les Feuilletts de l'Oise

Un thème d'actualité en quatre pages

N° 274 - Juin 2010

Faire face au phénomène de retrait-gonflement des argiles :

REGLEMENTATION ET RECOMMANDATIONS

Le risque du retrait-gonflement des argiles est présent sur votre commune. L'information vous est transmise dans le cadre du Porter A Connaissance (PAC).

Ce dernier donne une description du phénomène et des désordres qui en résultent, ainsi que la carte de zonage de la commune qui délimite deux zones :

La « zone B1 » en rouge (bandes verticales) indique que l'espace est soumis à l'aléa fort retrait-gonflement.

Conclure



La « zone B2 » en orange (bandes horizontales) désigne les secteurs qui sont soumis à un aléa faible à moyen.

Cette carte de zonage est réalisée pour pouvoir mettre un règlement en application afin de réduire les désordres du retrait-gonflement.

Pour faire suite à ce Porter à Connaissance sur le retrait-gonflement des argiles, il vous est conseillé de prendre en compte ce risque dans le document d'urbanisme des communes par règlement spécifique des zones impactées.

Vous voulez aller plus loin dans la protection de votre commune contre le retrait-gonflement des argiles ?

Il est possible de réaliser un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS) financé par l'État, pour réglementer les zones « rouge » et « orange » figurant sur la carte qui vous est fournie dans le Porter à Connaissance (PAC).

Vous trouverez dans ce Feuillelet le règlement et les recommandations qui serviraient de base à la mise en place d'une gestion du bâti pour faire face à cet aléa.

Celui-ci est obligatoire dans le cadre de la réalisation d'un Plan de Prévention du Risque Sécheresse (PPRS).

REGLEMENTATION

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Le présent règlement s'applique à la commune de dans les zones exposées au risque retrait-gonflement des argiles lié à la sécheresse et transcrites sur les documents graphiques annexés au présent règlement et sur les couches géoréférencées.

Article 2 : Le plan de zonage intégré au PPRN délimite deux zones exposées aux risques en fonction du niveau de l'aléa : un aléa fort (zone B1) et un aléa faible à moyen (zone B2).

Article 3 : Lorsque ce règlement impose des investigations afin de réduire les risques et des travaux éventuellement nécessaires pour garantir la stabilité des terrains, ceux-ci sont menés par un bureau d'études ou un expert agréé capable de maîtriser les techniques permettant d'appréhender le comportement des sols, et en cas d'intervention, ayant la connaissance approfondie des procédés de confortement dans le domaine du génie civil.

Article 4 : Les dispositions de ce règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur la surface emprise plus 20 mètres est démontrée. Seul un bureau d'études ou un expert agréé tel que défini à l'article 3, sera en mesure de préciser ce point et en attestera par écrit.

Article 5 : Au sens de ce règlement, sont considérés comme projets nouveaux tous les travaux qui ne concernent pas les constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan de Prévention des Risques. Par exceptions, sont considérés comme projets nouveaux les reconstructions après sinistre et les travaux sur les constructions existantes entraînant une augmentation de l'emprise au sol, à la date d'approbation du Plan de Prévention des Risques ou une surélévation avec création d'au moins un niveau supplémentaire.

Article 6 : Tout projet nouveau tels que défini à l'article 5 nécessite des études géotechniques ayant pour objectif de connaître la nature du sol et de pouvoir assurer la stabilité des bâtiments. Dans tous les cas, les études et travaux que le projet nécessite ne doivent pas mettre en péril la stabilité des édifices se trouvant à proximité. Seul un bureau d'études ou un expert agréé tel que défini à l'article 3 sera en mesure de préciser ce point et en attestera par écrit.

Article 7 : Toute construction jugée entre les deux zones se verra appliquer le règlement le plus contraignant.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B1 » SOUMISE À UN ALÉA FORT

Article 8 : L'exécution d'un sous-sol partiel sous la construction d'un bâtiment est interdite.

Article 9 : L'installation d'une source de chaleur (chaudières ou autres) le long des murs périphériques du sous-sol est interdite.

Article 10 : Pour les projets nouveaux de maisons individuelles, la dispense d'études géotechniques telles que définies à l'article 6 est autorisée, à condition de respecter l'application des dispositions définies aux articles 8 à 9 et 11 à 17 et dans le respect des articles du titre IV.

Article 11 : Une profondeur minimale de 1,20 mètres est obligatoire pour l'ancrage des fondations, à l'exception de croiser des terrains rocheux indifférents à la présence d'eau à une profondeur inférieure.

Article 12 : Pour les terrains en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblai, un ancrage des fondations plus profond à l'aval qu'à l'amont, est obligatoire.

Article 13 : Des fondations continues, armées et bétonnées sont obligatoires.

Article 14 : Une désolidarisation et la réalisation d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction entre les parties de bâtiments fondées de façon différente et enclines à être soumises à des tassements différentiels, est obligatoire.

Article 15 : Dans les murs porteurs, un chaînage horizontal et vertical liaisonné est obligatoire.

Article 16 : Il est obligatoire d'assurer la mise hors gel du radier si le plancher est réalisé directement dessus. Au cas où le plancher serait constitué d'un dallage sur terre-plein, il doit être fabriqué en béton armé après la mise en place d'une couche de forme en matériaux pour améliorer la portance du sol support. Seront privilégiés les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total.

Article 17 : L'évacuation des eaux usées et pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela sera praticable et avec l'autorisation du gestionnaire de réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée si possible à une distance minimale de 10 m à l'aval de tout bâtiment.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B2 » SOUMISE À UN ALÉA FAIBLE À MOYEN

Article 18 : L'exécution d'un sous-sol partiel est interdite sous la construction d'un bâtiment, sauf la création d'un joint de rupture entre les deux parties.

Article 19 : L'installation d'une source de chaleur (chaudière ou autres) le long des murs périphériques d'un sous-sol est interdite, sauf mise en œuvre d'un procédé spécifique d'isolation des murs.

Article 20 : Pour les maisons individuelles, la dispense d'études géotechniques telles que définies à l'article 6 est autorisée, à condition de respecter l'application des dispositions définies aux articles 18 à 19 et 21 à 27.

Article 21 : Une profondeur minimale de 0,80 mètres est obligatoire pour l'ancrage des fondations, à l'exception de croiser des terrains rocheux indifférents à la présence d'eau à une profondeur inférieure.

Article 22 : Pour les terrains en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblai, un ancrage des fondations plus profond à l'aval qu'à l'amont, est obligatoire.

Article 23 : Des fondations continues, armées et bétonnées sont obligatoires.

Article 24 : Une désolidarisation et la réalisation d'un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction entre les parties de bâtiments fondées de façon différente et enclines à être soumises à des tassements différentiels, est obligatoire.

Article 25 : Dans les murs porteurs, un chaînage horizontal et vertical liaisonné est obligatoire.

Article 26 : Il est obligatoire d'assurer la mise hors gel du radier si le plancher est réalisé directement dessus. Au cas où le plancher serait constitué d'un dallage sur terre-plein, il doit être fabriqué en béton armé après la mise en place d'une couche de forme en matériaux pour améliorer la portance du sol support. Seront privilégiés les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total.

Article 27 : L'évacuation des eaux usées et pluviales vers le réseau collectif est obligatoire, quand cela sera praticable et avec l'autorisation du gestionnaire de réseau. Dans l'éventualité d'un assainissement autonome, l'évacuation devra être réalisée à l'aval du bâtiment et à une distance minimale de 10 m de tout bâtiment.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS À LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B1 » SOUMISE À UN ALÉA FORT

Article 28 : Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés sur l'ensemble du territoire des communes concernées par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse.

Article 29 : La mise en œuvre d'un dispositif qui collecte les eaux pluviales au voisinage de la construction et les évacue à plus de 1,50 m de tout bâtiment est obligatoire, uniquement pour les propriétaires des biens de type maisons individuelles et dans un délai de 5 ans. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche et le surplus évacué à 1,50 m minimum de tout bâtiment.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES EN « ZONE B2 » SOUMISE À UN ALÉA FAIBLE À MOYEN

Article 30 : Les travaux sur les constructions existantes sont autorisés sur l'ensemble du territoire des communes concernées par un Plan de Prévention du Risque Sécheresse.

TITRE IV : MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 31 : En zones B1 et B2 le puisage de l'eau dans un puits situé à moins de 10 mètres d'un bâtiment existant est interdit lorsque le niveau d'eau se trouve à moins de 10 mètres de profondeur, entre mai et octobre.

Article 32 : La dispense de l'application des mesures définies aux articles 33 à 36 est autorisée dans la situation où une étude géotechnique, définie telle que l'article 3, justifie que le bon dimensionnement des fondations suffira à éviter les désordres liés aux aménagements au voisinage du bâti.

Article 33 : L'élagage périodique (tous les 3 ans au minimum) de tous les arbres ou arbustes implantés à une distance inférieure à leur hauteur à maturité de toute maison individuelle est obligatoire en zone B1 et recommandé en zone B2, sauf la pose d'un écran anti-racine à une profondeur de 2 mètres minimum entre les deux.

Article 34 : En zones B1 et B2, la distance de 10 mètres au minimum entre tout nouveau puits à usage domestique et bâtiment est obligatoire et applicable sans délai.

Article 35 : En zones B1 et B2, l'utilisation de matériel étanche (raccords souples notamment) en cas de remplacement de canalisations pour l'évacuation des eaux usées et/ou pluviales est obligatoire et applicable immédiatement.

Article 36 : En zones B1 et B2, une étude géotechnique, telle que définie à l'article 3, précédant tous types de travaux de déblais ou de remblais pouvant affecter la profondeur d'encastrement des fondations est obligatoire et applicable sans délai, afin de ne pas aggraver la vulnérabilité du bâti.

RECOMMANDATIONS

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVEAUX PROJETS

Article 1 : Toute plantation d'arbre ou d'arbuste est déconseillée à une distance de tout bâtiment existant ou du projet inférieure à leur hauteur de maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et la construction.

Article 2 : Pour toute plantation existante, il est recommandé la mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres entre la plantation et les constructions ou, à défaut, leur arrachage.

Article 3 : La mise en place des mécanismes garantissant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales est recommandée (par exemple, raccords souples).

Article 4 : Un système d'évacuation de type caniveau qui collecte et évacue les eaux pluviales et de ruissellement à une distance minimale de 1,50 m de toute construction est recommandé. Le potentiel stockage de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein évacué à une distance minimale de 1,50 m de tout bâtiment.

Article 5 : Un mécanisme de drainage périphérique disposé à une distance minimale de 2 m du bâtiment est recommandé, afin de capter les éventuels écoulements de faibles profondeurs.

Article 6 : Un dispositif contrant l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) large de 1,50 m au minimum et disposé autour du bâtiment est recommandé, sauf pour les parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu.

Article 7 : Un délai d'un an est recommandé entre l'arrachage des arbres et arbustes situés dans la zone d'emprise du projet et le démarrage des travaux pour un retour à l'équilibre de l'état hydrique du sol, particulièrement quand le déboisement concerne les grands arbres ou leur grand nombre (plus de 5).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EXISTANTS À LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT

Article 8 : Pour les propriétaires de maisons individuelles, il est recommandé de réaliser une terrasse ou de mettre en place une géomembrane enterrée d'une largeur minimale de 1,50 m sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu. Ce dispositif sert à lutter contre l'évaporation de l'eau contenue dans les sols et par conséquent, contre le retrait des argiles.

Article 9 : Pour les propriétaires des biens de types maisons individuelles, un dispositif qui collecte les eaux pluviales au voisinage de la construction et les évacue à plus de 1,50 m de tout bâtiment est recommandé. Dans le cas où ces eaux seraient destinées à être réutilisées, le lieu de stockage doit être étanche et le surplus évacué à 1,50 m minimum de tout bâtiment.

Article 10 : Pour les propriétaires de maisons individuelles, il est recommandé de raccorder les canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est autorisé par le gestionnaire du réseau. A défaut, il est préférable de maintenir une distance minimale d'une dizaine de mètres entre les zones de rejet et des bâtiments ainsi que des limites de parcelle.

TITRE III : MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Article 11 : En zones B1 et B2, il est recommandé pour toute nouvelle plantation, la mise en place d'un écran anti-racines à une profondeur minimale de 2 mètres entre la plantation et les constructions ou, à défaut, leur arrachage.

Article 12 : En zones B1 et B2, le suivi de l'étanchéité des évacuations d'eaux usées et pluviales existantes est recommandé. Cette consigne s'adresse aux particuliers et gestionnaires de réseaux.

Directeur de la publication :
Alain DE MEYERE
Réalisation – impression :
DDT de l'Oise
BP 317 – Bld Amyot d'Inville
60021 BEAUVAIS Cedex
ml : ddt@oise.gouv.fr



Réalisation :
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de
l'Énergie
France POULAIN
Bureau Risques, Paysage, Éolien
Fabienne CLAIRVILLE
Clémence LEBEL (Stagiaire)
tel : 03 44 06 50 86

Retrait-gonflement des argiles



Description :
Carte du retrait-gonflement des argiles

Carte publiée par l'application CARTELE
© Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
CP21 (DOM/ER)



Conception : DDEA 60

Date d'impression : 07-06-2010

-  Rivières
-  Alésa retrait-gonflement des arg
à priori nul
-  Faible et moyen
-  Fort
-  Routes à grande circulation
-  Routes nationales
-  Autoroutes
-  Communes

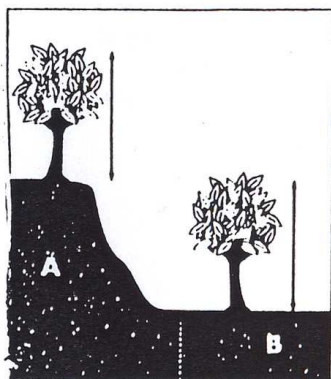
LES PLANTATIONS

Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'êtêter régulièrement à cette hauteur.

COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ? La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

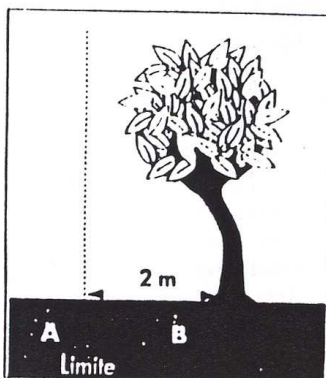


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

COMMENT CALCULER LA DISTANCE. Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas

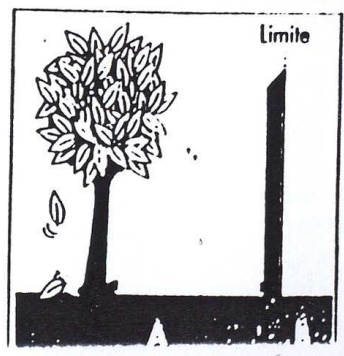
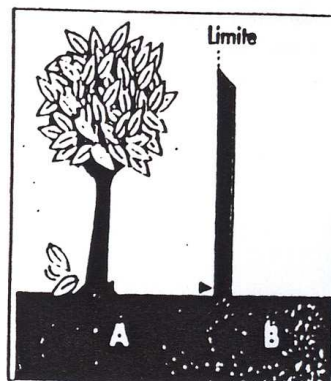
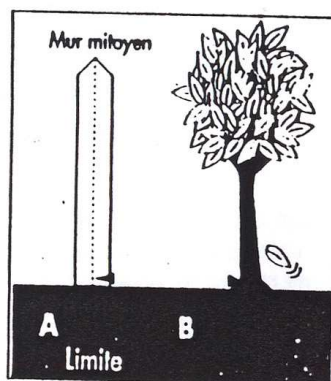


de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;
– du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon

chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

Le propos ici consiste à indiquer les principes en vertu desquels s'établit l'analyse des projets par le Service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Sur la méthode d'approche générale, comprenant l'établissement d'un programme d'opération (à partir du diagnostic de l'environnement existant, du pré-programme fonctionnel, de l'estimation des contraintes etc.) jusqu'au projet, un document général doit être finalisé à la Chambre régionale d'agriculture pour la fin 2001.

1 le contexte

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront **isolés** et la plupart seront en **interaction** avec un environnement, naturel et bâti, existant.

⇒ **isolée**, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.

En général, une construction frustre aura tendance à être perçue comme élément parasitant le paysage : pylône radiotéléphonique ; hangar parallélépipédique en tôle, élevage avicole...

Parce qu'ils auront été traités avec une valeur esthétique ajoutée, les bâtiments isolés peuvent être perçus favorablement : certains châteaux d'eau, silos et ouvrages d'art...

⇒ **en interaction**, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc.

- rapport d'échelle (taille de la construction comparée aux bâtiments voisins)
- rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...)
- rapport de matériaux, de couleur, de texture

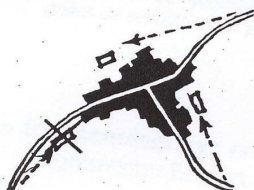


▲ Le schéma montre par exemple la difficile juxtaposition entre des maisons et granges anciennes (6 à 7 m de large), les hangars ordinaires (10 à 15 m), les bâtiments d'élevage (20 à 40 m).

Parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes (la ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable), la contrainte d'insertion dans le paysage doit pas être comprise **non comme un surcoût**, mais comme un **élément du programme d'opération** à part entière.

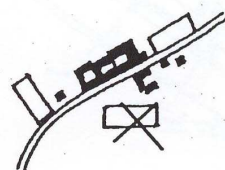
Comme il est impossible de reproduire des constructions anciennes, le choix de l'implantation est essentiel et ne doit pas être simplement déterminé par l'opportunité foncière propre.

Rapport au territoire du village



Il convient d'implanter le bâtiment en fonction de son rapport aux autres parties urbanisées de la commune, en évitant les terrains trop en vue, car un bâtiment viendrait occulter la vue sur le bourg. On disposera donc le bâtiment un peu à l'écart.

Il est demandé, par ailleurs, de respecter les modalités d'implantation par rapport aux voies



Rapport à la structure du village



Dans un village composé de maisons ordinaires et de granges, l'intrusion d'un bâtiment aux formes et aux matériaux très différents est traumatisant pour le paysage bâti de la commune. (Bouquemaizon)

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

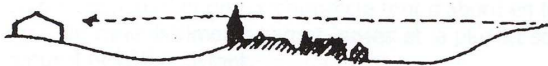
Rapport au relief



✦ dans certains cas, les propositions d'implantation doivent être refusées car ne respectant pas le site du village (ici, bâtiment sur le plateau, village dans le vallon).



✦ il faut donc analyser l'impact du projet par rapport au paysage existant pour éviter des implantations dévalorisantes, comme, par exemple, devant le village situé dans le vallon, ou juste sur la ligne de crête entre coteau et plateau. (Saisseval)
Même sur le plateau, le projet peut s'avérer difficile à admettre

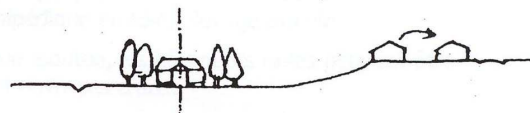


✦ dans un paysage au relief naturel marqué, il faut analyser le projet depuis tous les points de vues qui permettront de voir ensemble le futur bâtiment et le village, le monument, ou l'élément remarquable existant. (Bouchon)

Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage



▲ Dans ce cas, le village est composé à partir de l'axe principal du château. L'implantation d'un premier bâtiment (en noir) était difficile pour le village car disposé devant lui, mais restait acceptable vu depuis le monument. En revanche, le triplement du volume bâti est venu occulter complètement la perspective principale du château et l'axe du village. (Hénencourt)



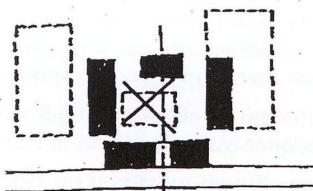
▲ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château.

La grande façade du bâtiment d'élevage, vu rapidement le long de la route, ne pose aucun problème de paysage, alors qu'elle aurait gâché la promenade en fond de vallée. (Remiencourt).

Le soubassement du bâtiment, en éléments de béton insérés dans la structure en métal, soutient les terres le long de la route



Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation



✦ souvent, un corps de ferme présente une organisation précise, avec une cours de service, une hiérarchie et une composition des fonctions. Plutôt qu'une implantation au milieu de la cour (Moufflers), le respect de l'organisation initiale de la ferme doit être recherchée. Ce qui ne résout pas le problème du rapport d'échelle (taille, matériau, caractère et style architectural) avec les bâtiments existants.

2 le bâtiment

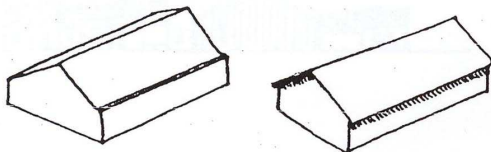
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

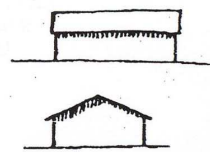


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture



✦ pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit.



- dispositifs d'éclairage

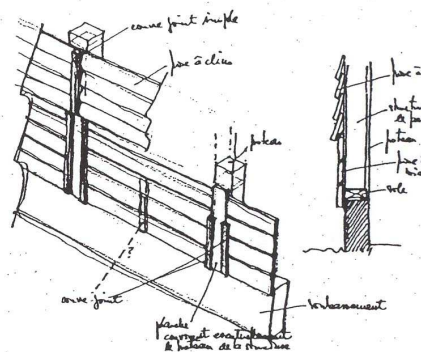


composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faitage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues.

-



L'intégration de menuiseries, châssis translucides, grilles de ventilation est plus aisée.



-

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

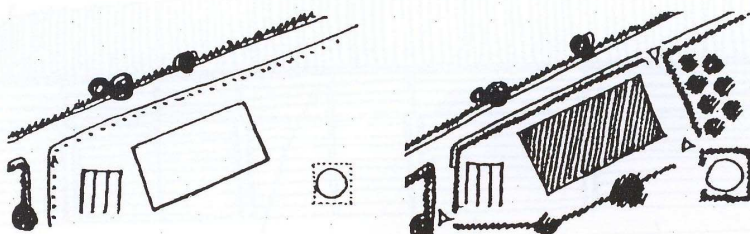
3 les abords

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, courtils, arbres de rapport, arbres d'ombrages...

Le Code de l'Urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère dans le contexte ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse ; toutefois, les plantations prévues aux projets ne sont généralement jamais réalisées, ce qui conduira à juger des projets autrement...

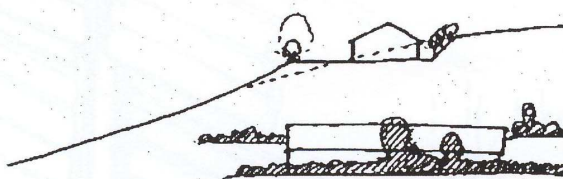
Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

- ⇒ **les haies**, pour relier des éléments du programme, délimiter des usages, composer les éléments entre eux (marquer l'entrée de la parcelle, associer la pâture aux constructions, protéger le bassin d'eau ...), enserrer les zones de stockage, les dépôts de matériels, etc.



les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement et d'aménagement valorisant du territoire. Dans cet exemple, les haies, les arbres et le verger composent et relient les différents éléments entre eux, les replacent dans la structure du paysage (champs, pâtures limitées par des haies...).

- ⇒ **les bosquets**, pour rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment,
- ⇒ **les écrans végétaux**, pour stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop violents. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.



vue en coupe et élévation sur un bâtiment intégré à une pente forte d'un coteau. Buts recherchés du projet de plantation : stabilisation des déblais et remblais, accompagnement végétal, atténuation de la masse et de la longueur... Toutefois, souvent, les plantations ne sont pas réalisées. (Long sur Somme)

LOTISSEMENTS & PRL : NOTICE

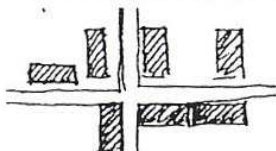
mai 2000

Paysage général

Les nouveaux lotissements et PRL doivent être conçus comme des zones urbanisées. Dans la campagne, lotissements et PRL devront ressembler ou s'inspirer de l'aspect des autres zones urbanisées ; près de bourgs ou villes déjà constitués, il conviendra de proposer une extension harmonieuse avec les quartiers d'accroche. Se rappeler notamment qu'un bourg se caractérise par une forte densité en son centre, par des constructions de moins en moins denses vers la périphérie, et par une végétation d'accompagnement des habitations (haies périphériques autour des propriétés et autour des villages : chemin du tour des haies).

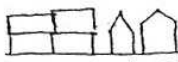
Réseau viaire

Le réseau viaire desservant les différentes parcelles doit prolonger le réseau existant, tant dans sa logique topographique (adaptation au relief et aux cours d'eau), sa morphologie (voies droites ou curves, largeurs...) que pour le maillage fait avec l'existant (prolongement de voies, raccordements, carrefours...).

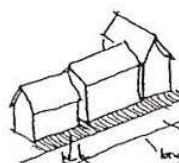


marquage des carrefours

constructions doit être diversifiée pour accroître l'intérêt du tissu bâti et pour le rendre lisible. En particulier, on cherchera à marquer les carrefours et des croisements (changements d'orientation des voies) ; à rassembler les constructions au plus près des voies.



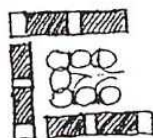
associer pignons et égouts



volumétrie



allée de desserte



cour commune

Dans le cas d'utilisation de plusieurs types (avec taille, épaisseur, hauteurs différentes), les implantations devront être mélangées pour panacher les modèles et complexifier le paysage bâti.

L'entrée sur le lotissement et/ou sur le PRL doit être particulièrement bien traité : constructions encadrant l'entrée comme celle d'une rue ; piles de portail ; porche etc.

Implantations

Un lotissement (ou un PRL) offre, au-delà d'une certaine taille, un aspect très artificiel dû à l'organisation systématique des parcelles et à l'implantation des constructions.

Ce défaut doit être corrigé en faisant varier les tailles et les orientations des parcelles.

De même, les maisons s'implantant trop souvent au milieu des parcelles, on parvient d'ordinaire à produire un tissu bâti très banal. L'implantation des maisons et des

Constructions

Qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un PRL, les futures constructions doivent être encadrées par un règlement adapté.

Ces constructions doivent respecter le paysage bâti avoisinant ou les caractéristiques des constructions ordinairement rencontrées dans le secteur géographique : forme matériaux et couleur des toitures, compris débords, aspect des pignons... ; proportion des bâtiments (étroitesse, rapport longueur/largeur...) ; aspect matériaux et couleur des murs ; proportion matériaux et couleur des menuiseries etc.

Couleurs : veiller à ne pas utiliser des couleurs trop éloignées des couleurs

dominantes dans le paysage : blanc, ocre-rouge (brique), brun, ocre beige, bleu clair (en petite quantité), ocre jaune...

Extensions autorisées : auvents, vérandas, travées complémentaires, etc. selon des pentes de toit, des volumétries spécifiques.

A partir d'un modèle constructif précis, on étudiera toutes les variations possibles :

- taille et proportions des percements,
- toiture (débords, pignons libres ou habillés, coyaux, rîes, matériaux...),
- choix des assortiments de couleur entre toit murs et menuiseries.

Les services et équipements (bâtiment d'accueil, salle commune, postes transformateurs, locaux sanitaires, locaux pour poubelles...) font partie du paysage bâti et doivent être assortis aux constructions avoisinantes.

Les équipements particuliers doivent faire l'objet d'une intégration soignée : piscine, douches, jeux pour enfants... Les coffrets pour l'électricité et le gaz doivent être intégrés dans des ouvrages maçonnés.

Les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager associant les plantations (haies, abustes et arbres).

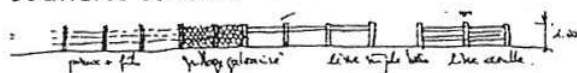
Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

En toute bonne logique, les constructions et leurs extensions, autorisées dans le cadre du Code de l'Urbanisme, doivent faire le cas échéant l'objet d'une autorisation particulière au titre de la loi sur les Sites et de la loi sur les Monuments historiques.

Clôtures

Un paysage bâti est souvent mis à mal par des clôtures inappropriées (démasure, sophistications inopportunes, trop forte diversité des modèles...).

Un règlement veillera à limiter les différentes éventualités permises dans le respect du paysage général qu'il est souhaité obtenir.



Végétation

Des plantations réalisées à l'occasion de l'aménagement du site permettront de constituer les limites externes du site ; de structurer les espaces publics ou collectifs de manière satisfaisante ; de clore éventuellement certaines parcelles et de créer les écrans végétaux nécessaires.

Ces ouvrages doivent être précisément décrits et quantifiés (types de végétaux, modalités de plantation, densité, etc.)

Un règlement doit également prévoir les plantations autorisées et celles qui ne pourront être réalisées. Les végétaux des zones humides, des plaines, des plateaux ou des rivages ne sont pas identiques.

Variations

