

Commune de COURTEMONT-VARENNES

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

Vu pour être annexé à la
délibération du :

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme.

Signature du Président et
Cachet de la Communauté
d'Agglomération de la
Région de Château-Thierry :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	3
Champs d'application territoriale du plan.....	4
Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	4
Division du territoire en zones	4
Mentions graphiques	5
Orientations d'aménagement et de programmation	6
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....	18
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	25
CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU .	26
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .	35
CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	36
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	49
CHAPITRE UNIQUE : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	50
ANNEXES :	61
Annexe 1 - Lexique.....	62
Annexe 2 – Guide de recommandations dans les zones d'aléa « retrait et gonflement d'argile »	65
Annexe 3 – Liste des essences locales et des essences prosrites pour les haies végétales	71

Titre 1:

Dispositions générales



Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-8 à L.151-42 ainsi que R.151-9 à R.151-55.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de COURTEMONT-VARENNES.

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R.111.2 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- R.111.4. : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111.26. : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R.111.27 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte :

Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Sur le territoire, on distingue :

- La zone U : Zone urbaine correspondant aux zones d'habitat et d'équipement, comprenant un secteur Uh, destiné au développement de l'activité hôtelière.
- La zone UX : Zone affectée au développement économique, accueillant des activités.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (Article R.151-20 du code de l'urbanisme).

Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone agricole comporte trois secteurs :

- un secteur Ae, correspondant au pôle de formation agricole ;
- un secteur Ai, zone agricole concernée par le risque d'inondation ;
- et un secteur Av, pour protéger le coteau viticole.

Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (Article R.151-24 du code de l'urbanisme).

La zone naturelle comporte le secteur Nb, correspondant aux zones de biodiversité.

MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre ;
- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées ;
- Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ;

- Les secteurs de « Nature en ville » identifiés dans le cadre du SCOT du Sud de l'Aisne.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection du patrimoine archéologique est assurée par :

- Le Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV,
- Le Code de l'urbanisme, Article R-425-31
- Le Code pénal, articles R645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1,
- La Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.
- La Loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, notamment son chapitre II.
- Arrêté du Préfet de Région du 20 mai 2005 (annexe 4 du présent règlement)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document n°3).

Sont à prendre en compte :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour la protection du bâti, listant les prescriptions définies pour la protection du patrimoine bâti, en application de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme. Ces éléments du patrimoine bâti sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour la préservation du patrimoine naturel, listant les prescriptions définies pour assurer sa protection, en application de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme. Ces éléments du patrimoine bâti sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone AU « Le Clos Michelet » ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur hôtelier Uh « Le Château » ;
- Et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone U au lieu-dit de « La Quinquance », située en entrée de ville.

Titre 2 :

Dispositions applicables aux zones urbaines



CHAPITRE 1 : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U**

Définition de la zone :

Cette zone urbaine correspond au centre-bourg de Courtemont ainsi qu'au hameau de Varennes, dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle comporte principalement du bâti dense avec des constructions à vocation d'habitat mais aussi de services et d'équipements publics.

La zone U comprend un secteur Uh destiné au développement de l'activité hôtelière.

La zone U est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre, un guide de recommandations réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

La zone U est concernée par :

- Deux orientations d'aménagement et de programmation sectoriel : secteur de la Quinquance et secteur du Château ;
- Deux orientations d'aménagement et de programmation thématique : protection du patrimoine bâti et protection du patrimoine naturel.

Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue approuvé le 24 mai 2012, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

SECTION 1 **Affectation des sols et destination des constructions**

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre des articles L 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts sauf ceux liés à une activité artisanale autorisée;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Dans le secteur Uh, seuls les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'activité hôtelière sont autorisées, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

U 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

U 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

U 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

U 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

U 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

U 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

U 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

U 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

U 11 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol est fixée à 50 %.

Dans le secteur Uh, l'emprise n'est pas réglementée.

U 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

Dans le secteur de la Quinquance soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur limitée à R+Combles.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ➔ Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- ➔ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- ➔ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

U 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et dépendances.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Uh, la distance entre deux constructions n'est pas règlementée.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

a) Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Sont interdits :

- ➔ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ➔ L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings,...

b) Constructions d'habitation, garages et annexes

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible.

Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, le zinc ainsi que les tuiles plates et mécaniques entre 20 et 22 au m². Elles seront de teintes traditionnelles entre le rouge et le brun.

Le bac acier est autorisé pour les annexes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures monopentes sont interdites sauf pour les annexes.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Revêtement :

Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

c) Constructions à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée, excluant le blanc.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être situés à l'arrière des bâtiments et masqués par des plantations.

d) Constructions diverses

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

e) Clôture :

Quelle que soit la destination de la construction :

- ➔ Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre. Dans le secteur Uh, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.
- ➔ En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres.

f) Dispositions particulières

Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Sont interdits en façade sur rue :

- ➔ Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée ;
- ➔ Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

U 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ➔ Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- ➔ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ➔ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ➔ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
- ➔ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toutefois, pour les constructions identifiées au titre de l'Article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.

U 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation).

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement



Bureau d'études GEOGRAM

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

U 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 25% de la surface totale du terrain.
Dans la trame « Nature en ville », ce seuil est porté à au moins 35% de la surface du terrain.

U 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite.
Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

U 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

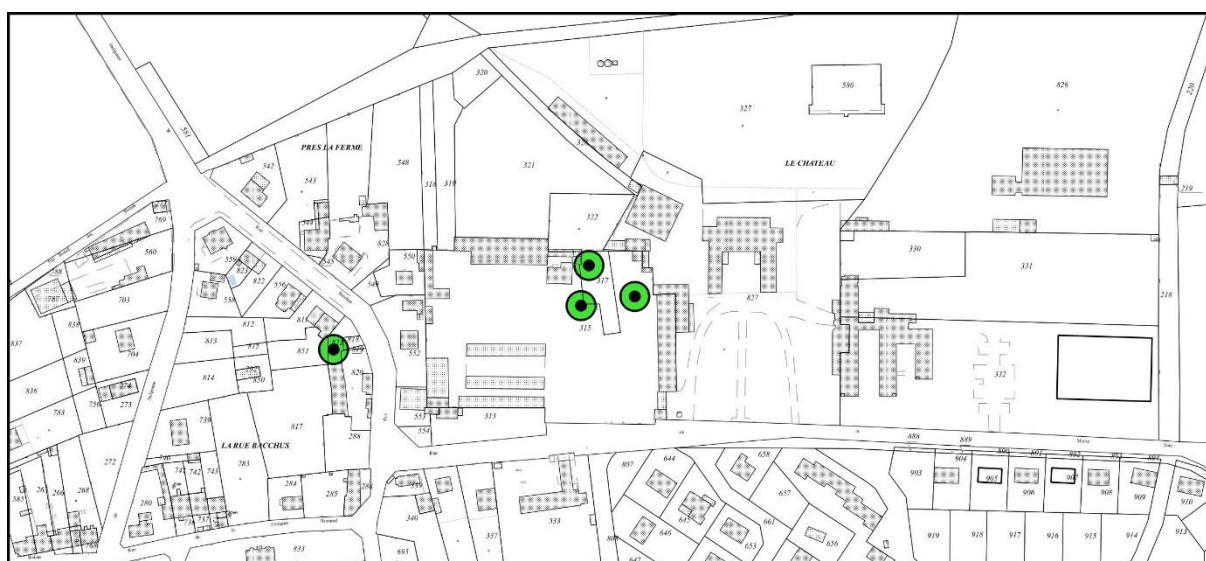
U 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

U 24 – Éléments de paysage identifiés

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés sont à préserver.



Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

U 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

U 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Dans la trame « Nature en Ville », les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune. Elles seront de type grillage à grandes mailles sans muret.

Sous-section 4 – Stationnement

U 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
- Un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.
- Constructions à destination de commerce, activités de services, et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires : il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, dans l'enceinte de l'unité foncière.

U 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3

Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

U 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte, notamment à l'égard des véhicules de secours : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

U 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non réglementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

U 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

U 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales issues de toutes nouvelles constructions seront traitées à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique justifiée et validée par les autorités compétentes.

U 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Non réglementé.

.

CHAPITRE 2 : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX**

Définition de la zone :

Cette zone urbaine correspond aux bâtiments d'activités implantés à l'Ouest de Varennes. Il s'agit d'une zone destinée aux activités économiques, dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue approuvé le 24 mai 2012, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

SECTION 1 **Affectation des sols et destination des constructions**

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ➔ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ➔ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ➔ Les constructions à usage d'habitation.

UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- ➔ Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UX 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

UX 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

UX 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UX 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

UX 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

UX 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

UX 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

UX 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UX 11 – Règles maximales d'emprises au sol

Non réglementé.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

UX 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 15 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ➔ Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- ➔ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- ➔ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

UX 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 m.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

a) Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Sont interdits :

- ➔ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ➔ L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée. Le blanc est interdit.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être situés à l'arrière des bâtiments et masqués par des plantations.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un dispositif simple, à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; elles devront être peintes ou enduites.

Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

UX 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UX 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UX 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain.

UX 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Non réglementé.

UX 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

UX 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

UX 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé.

UX 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

UX 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Sous-section 4 – Stationnement

UX 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel.

Il est exigé une place de stationnement par 50m² de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25m².

UX 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Non réglementé.

SECTION 3

Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UX 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

UX 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UX 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

UX 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales issues de toutes nouvelles constructions seront traitées à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique justifiée et validée par les autorités compétentes.

UX 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Non réglementé.

Titre 3 :

Dispositions applicables à la zone à urbaniser



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

Définition de la zone :

La zone AU correspond à une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Cette zone est soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielle » (cf document n°3).

La zone AU est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandations réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue approuvé le 24 mai 2012, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

SECTION 1

Affectation des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- ➔ Les activités industrielles ;
- ➔ Les entrepôts ;
- ➔ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- ➔ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ➔ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ➔ Les sous-sols.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Les constructions dans la mesure où ces opérations couvrent l'ensemble de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les constructions à vocation d'activités, à condition qu'elles soient liées à une habitation, dans la limite de 50m² de surface de plancher ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

AU 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

AU 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

AU 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

AU 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

AU 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

AU 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

AU 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

AU 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement
Non réglementé.

SECTION 2

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

AU 11 – Règles maximales d'emprises au sol

Les constructions à destination d'habitat et d'annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 50% de l'unité foncière.

AU 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+comble).

Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ➔ Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- ➔ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- ➔ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

AU 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Les constructions devront être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres, par rapport au fossé.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et dépendances.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

a) Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Sont interdits :

- ➔ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ➔ L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings,...

b) Constructions d'habitation, garages et annexes

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, sauf pour

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

les annexes accolées à l'habitation qui pourront avoir une pente plus faible.

Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, les tuiles plates et mécaniques entre 20 et 22 au m². Elles seront de teintes traditionnelles entre le rouge et le brun.

Le bac acier est autorisé pour les annexes.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures monopentes sont interdites sauf pour les annexes.

Des adaptations à ces règles pourront être admises pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Revêtement :

Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

c) Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

d) Clôture :

Quelle que soit la destination de la construction :

- ➔ Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- ➔ En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres.

e) Dispositions particulières

Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Sont interdits en façade sur rue :

- ➔ Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée ;
- ➔ Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

AU 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 10% de la surface de plancher de la construction projetée.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

AU 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

AU 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au minimum 25% de la surface totale du terrain.

AU 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Il est exigé le traitement en espace paysager planté de 40 % de l'unité foncière, à raison d'un arbre de haute tige minimum par tranche de 100m².

Pour les aires de stationnements de plus de 4 places, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Le recours à des espèces végétales locales est obligatoire. La plantation d'espèces invasives est interdite. Une liste de ces espèces (locales et invasives) est annexée au présent document.

AU 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

AU 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

AU 24 – Éléments de paysage identifiés

Les constructions peuvent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres, par rapport au fossé.

Aucune construction susceptible d'entraver les continuités écologiques n'est admise.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

AU 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

AU 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune. Elles seront de type grillage à grandes mailles sans muret.

Sous-section 4 – Stationnement

AU 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions. Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum.
- Un emplacement vélo sécurisé et abrité est imposé pour les immeubles de plus de 4 logements.

AU 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3

Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

AU 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte notamment à l'égard des véhicules de secours : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.

AU 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

AU 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

AU 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toutes nouvelles constructions seront traitées à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif en cas d'impossibilité technique justifiée et validée par les autorités compétentes.

AU 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Non règlementé.

.

Titre 4 :

Dispositions applicables à la zone agricole



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

Définition de la zone :

La zone A comprend les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- Un secteur Ae, correspondant au pôle de formation agricole ;
- Un secteur Ai, correspondant à la zone d'inondation de la Vallée de la Marne;
- Et un secteur Av, pour protéger le coteau viticole.

La zone A est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandations réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

La zone A est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation thématique : protection du patrimoine bâti et protection du patrimoine naturel.

Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions des règlements des Plans de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

SECTION 1

Affectation des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions non liées aux activités agricoles ;
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles ;
- L'installation d'habitations légères hors terrain aménagé ;
- Au sein des trames identifiées au document graphique au titre des éléments du patrimoine naturel remarquable (L.151.23), sont également interdits les constructions et aménagements risquant de rompre les continuités écologiques.

A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone, sont admis sous conditions :

- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site (distribution en eau potable...) ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou à l'entretien des berges des cours d'eau ;
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la gestion hydraulique et à l'entretien des berges ;

En dehors des secteurs Ai et Av, sont autorisés :

- L'aménagement, l'extension mesurée dans la limite de 30% de la surface de plancher, et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone, ainsi que leurs annexes ;
- Les constructions ou installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité de l'exploitation agricole ;
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles et à la valorisation non alimentaire des agro ressources ;
- La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante, et située à moins de 15 mètres de celle-ci.

Dans le secteur Ae, sont également autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du pôle de formation.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

A 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

A 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

A 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

A 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

A 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

A 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

A 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

A 11 – Règles maximales d'emprises au sol

Les constructions d'habitation et d'annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 40% de l'unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas cette règle, détruit ou démolé depuis moins de 5 ans est autorisé.

Dans le secteur Ae, les constructions ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 50% de l'unité foncière.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

A 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5 mètres.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ➔ Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- ➔ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- ➔ Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

A 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

A 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Les constructions devront être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres, par rapport aux cours d'eau.

Ce recul est porté à 75m de part et d'autre de la RD 1003, dans le respect de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 m.

Les annexes et garages devront être situés à moins de 15 mètres d'une habitation.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

a) Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Sont interdits :

- ➔ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ➔ L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings,...

b) Constructions d'habitation, garages et annexes

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation qui pourront avoir une pente plus faible.

Revêtement :

Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

c) Constructions à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés,

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

parpaings...) est interdit.

Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée. Le blanc est interdit.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être situés à l'arrière des bâtiments et masqués par des plantations.

d) Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

e) Clôture :

Quelle que soit la destination de la construction :

- Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

f) Dispositions particulières

Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

A 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

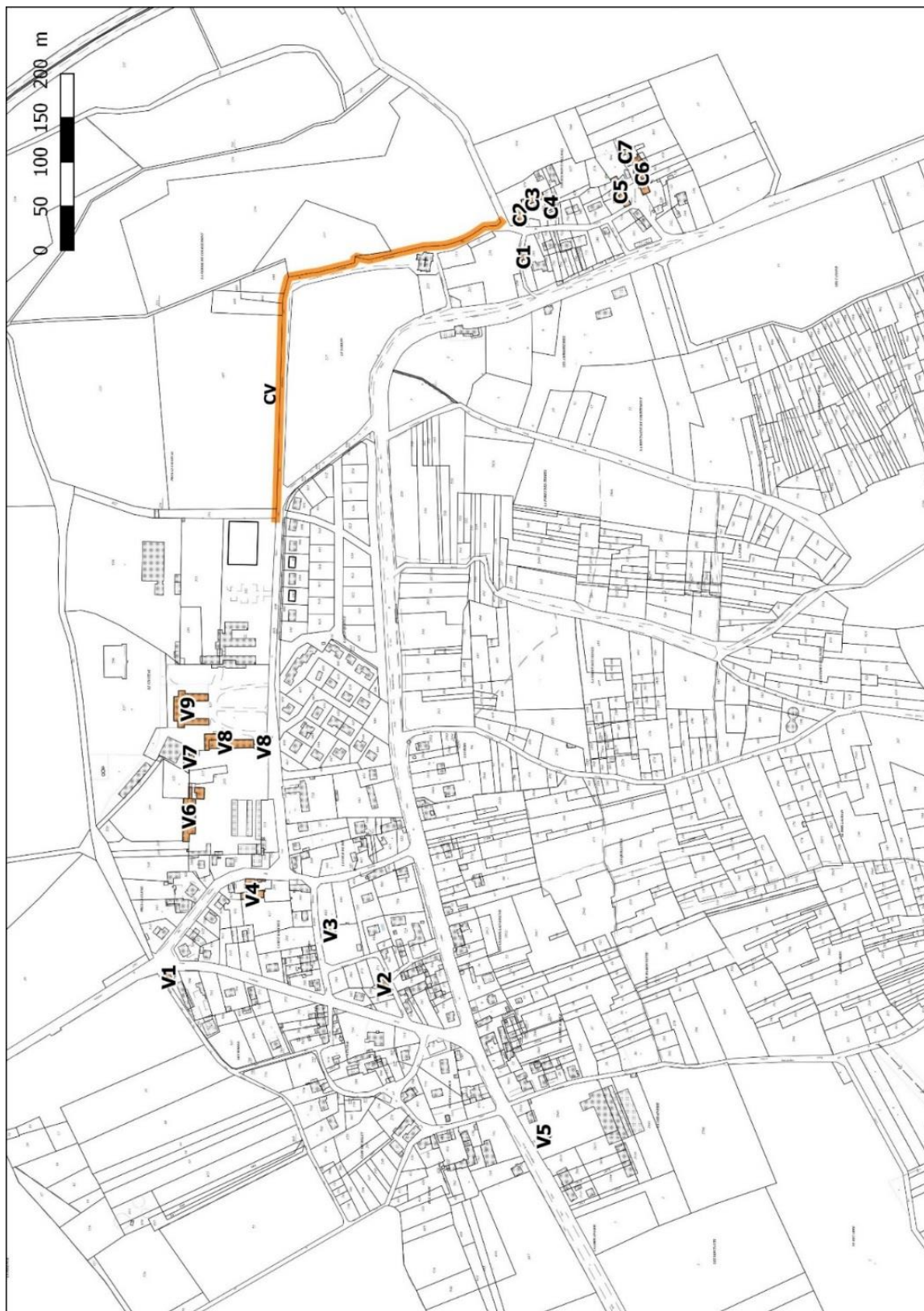
- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Conformément à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée sur les bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

A 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger



Bureau d'études GEOGRAM

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les travaux effectués sur les constructions identifiées en tant qu'élément du patrimoine bâti remarquable devront respecter les prescriptions et prendre en compte les recommandations présentées dans l'orientation patrimoniale (Document n°3 : Orientation d'aménagement et de programmation).

Le mur identifié au plan de zonage (indiqué « CV » sur l'illustration suivante) devra être conservé. Seule une ouverture de moins de 3 mètres par unité foncière pourra être autorisée.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

A 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à déclaration hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

A 24 – Éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés sont à préserver.

Aucune construction susceptible d'entraver les continuités écologiques n'est admise, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

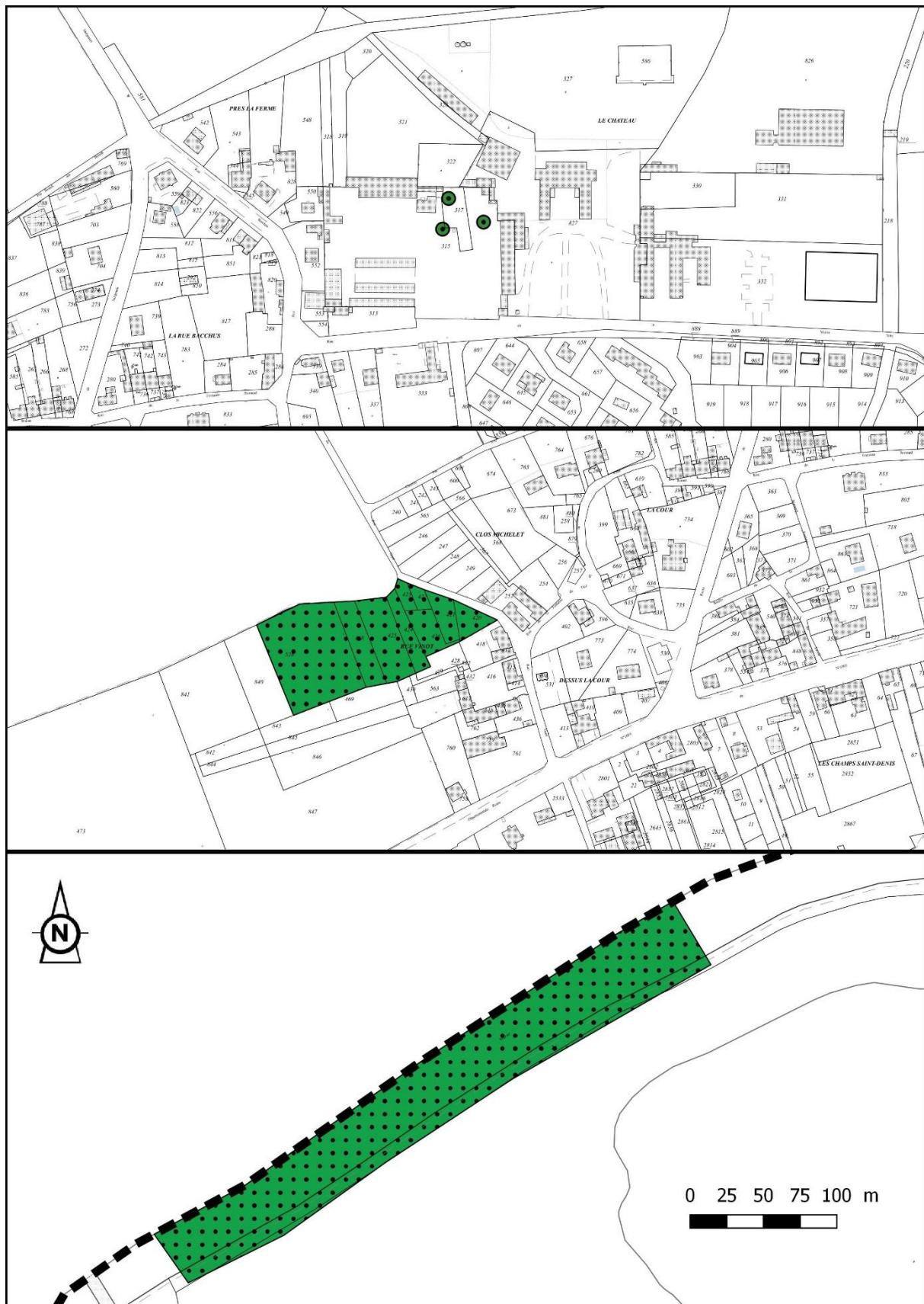
Elements identifiés au titre du patrimoine naturel remarquable



Bureau d'études GEOGRAM

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement



Bureau d'études GEOGRAM

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux de pluie devront être traitées à la parcelle.

A 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Au sein des trames identifiées au plan de zonage pour la protection des éléments du patrimoine naturel, les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune. Elles seront donc de type grillage à grandes mailles, sans muret.

Sous-section 4 – Stationnement

A 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements autorisés issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

A 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3

Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

A 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte notamment à l'égard des véhicules de secours : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non réglementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

A 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eaux usées : Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

A 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toutes nouvelles constructions seront traitées à la parcelle.

A 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Non réglementé.

Titre 5 :

Dispositions applicables à la zone naturelle



CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

Définition de la zone :

La zone N comprend les secteurs du territoire à protéger de l'urbanisation nouvelle. Cette zone comprend :

- un secteur Nb, correspondant aux zones de biodiversité;

La zone N est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandations réalisé par le BRGM afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions est annexé au présent document (annexe n°2).

La zone N est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation thématique : protection du patrimoine naturel.

Dans l'emprise des zones à risques reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions des règlements des Plans de Prévention contre les Risques Inondations et Coulées de Boue, rappelées dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

SECTION 1

Affectation des sols et destination des constructions

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.

En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme.

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2, dont notamment :

- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping-caravaning et le stationnement isolé des caravanes.
- Au sein des trames identifiées au document graphique au titre des éléments du patrimoine naturel remarquable (L.151.23), sont également interdits les constructions et aménagements risquant de rompre les continuités écologiques.

N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à l'activité ferroviaire ;

En dehors du secteur Nb, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations indispensables à la gestion du milieu naturel ainsi que les aménagements légers d'accueil en forêt ;
- Les constructions à usage d'équipements collectifs dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site ;
- Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique. Ces travaux ou implantations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- L'aménagement des bâtiments existants et leur extension modérée dans la limite de 30% de la surface de plancher effective au moment de l'approbation du PLU ;
- La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante, et située à moins de 15 mètres de celle-ci.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

N 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

N 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

N 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

N 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

N 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

N 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

N 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

N 11 – Règles maximales d'emprises au sol

L'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant cette règle, détruit ou démoli depuis moins de 5 ans est autorisé.

N 12 - Hauteur des constructions

La hauteur de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

La hauteur des bâtiments annexes est limitée à 5 mètres.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

N 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

N 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Les constructions devront être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres, par rapport aux cours d'eau.

Ce recul est porté à 75m de part et d'autre de la RD 1003, dans le respect de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 5 m.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

a) Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Sont interdits :

- ➔ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ➔ L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings,...

b) Constructions d'habitation, garages et annexes

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, sauf pour les annexes accolées à l'habitation qui pourront avoir une pente plus faible.

Revêtement :

Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes et dépendances. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

c) Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

d) Clôture :

Quelle que soit la destination de la construction :

- ➔ Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- ➔ En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

e) Dispositions particulières

Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

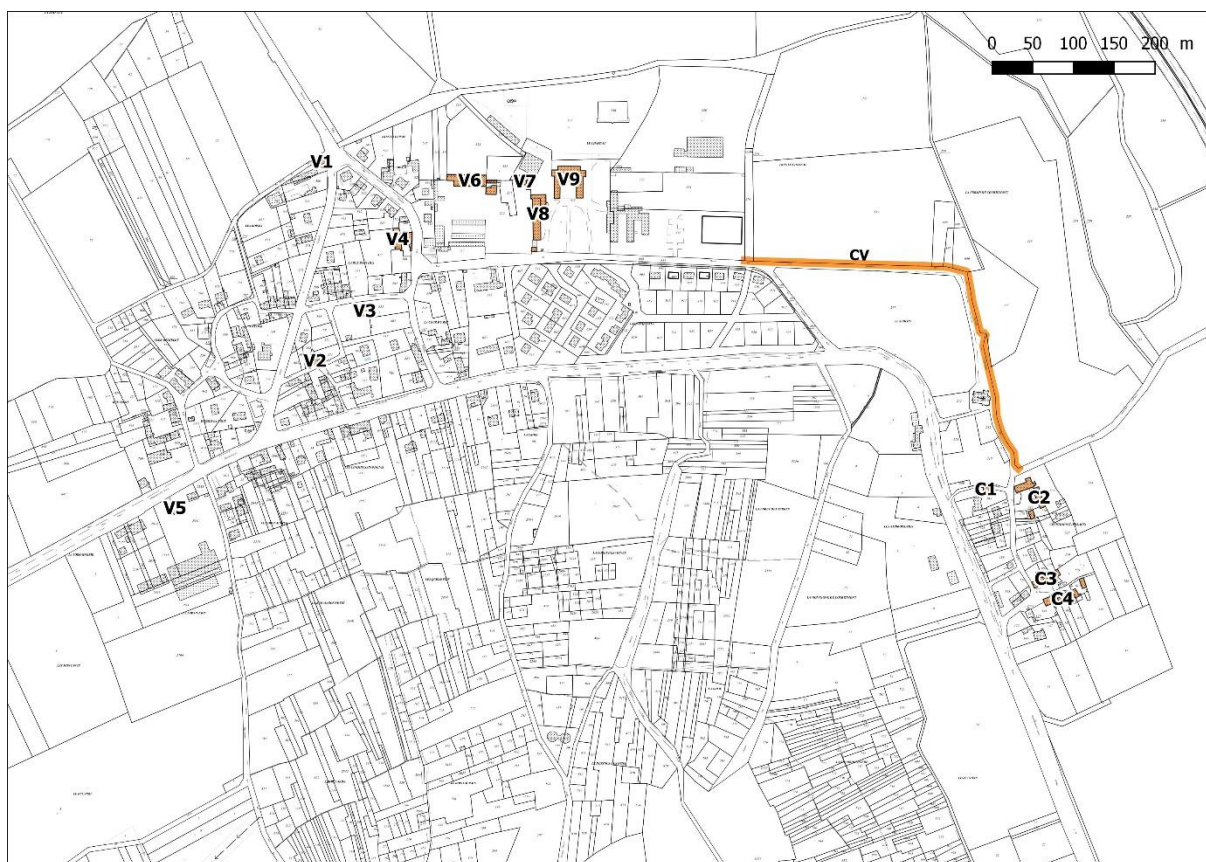
N 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- ➔ Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- ➔ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ➔ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ➔ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
- ➔ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

N 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Le mur identifié au plan de zonage devra être conservé. Seule une ouverture de moins de 3 mètres par unité foncière pourra être autorisée.



Bureau d'études GEOGRAM

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

N 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à déclaration hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

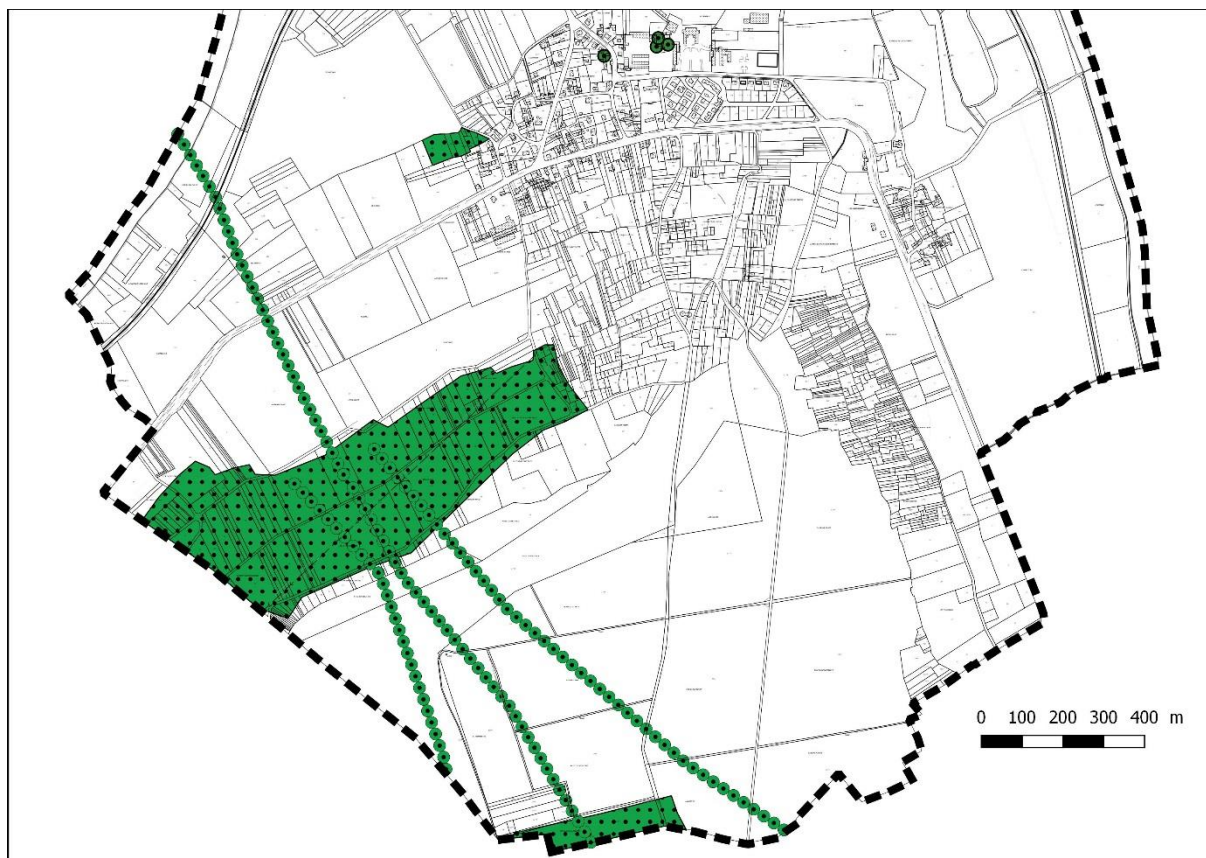
N 24 – Éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage identifiés sont à préserver.

Aucune construction susceptible d'entraver les continuités écologiques n'est admise.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement



N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux de pluie devront être traitées à la parcelle.

N 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle au passage de la petite faune. Elles seront de type grillage à grandes mailles sans muret.

Sous-section 4 – Stationnement

N 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

N 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

SECTION 3

Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

N 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

N 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eaux usées : Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel

est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

À défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à un pré-traitement.

N 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toutes nouvelles constructions seront traitées à la parcelle.

N 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Non réglementé.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Annexes :



ANNEXE 1 - LEXIQUE

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Annexes : Est considérée comme un bâtiment annexe, une construction close et couverte non affectée à l'habitation, non contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise...

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. *(Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.)*

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) : Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non-commercial ;
- les lieux de culte ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Destinations : Conformément à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme, on distingue 5 destinations et 21 sous-destinations des constructions possibles.

Destinations	- Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricoles ; - Exploitation forestière.
Habitation	- Logement ; - Hébergement.
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail ; - Restauration ; - Commerce de gros ; - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - Hébergement hôtelier et touristique ; - Cinéma.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; - Salles d'art et de spectacles ; - Équipements sportifs ; - Autres équipements recevant du public.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. *Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Une extension se limitera à 30% de la surface de plancher de la construction agrandie (sauf disposition du présent règlement instituant une proportion moindre).

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels

que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur d'un bâtiment : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant (les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 2 – GUIDE DE RECOMMANDATIONS DANS LES ZONES D'ALEA « RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE »



1/ Un phénomène naturel et un risque sérieux pour les habitations

On qualifie de risque géologique tout incident catastrophique engendré par des phénomènes de mouvements de terrain, intervenant de manière plus ou moins rapide et plus ou moins brutale.

11,2%

des événements naturels catastrophiques sont des risques géologiques

Un risque géologique lié aux conditions climatiques

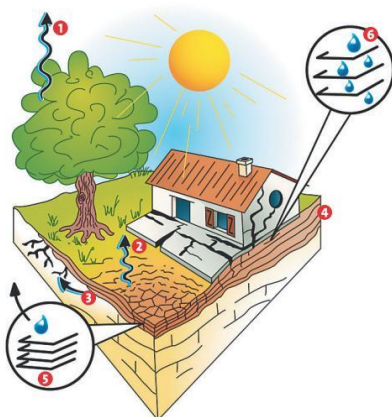
Les risques géologiques représentent 11,2% des événements naturels catastrophiques¹. On distingue au sein des risques géologiques : les risques telluriques liés au déplacement continu des plaques de la croûte terrestre causant séismes, éruptions volcaniques, tsunamis ; les risques côtiers dépendant des mouvements des mers et océans et induisant l'érosion et la submersion des côtes ; et enfin les risques climatiques inhérents aux éléments tels que le vent, la température et les précipitations dont les principales conséquences

non météorologiques, sont des mouvements de terrain. Le risque de retrait-gonflement des argiles appartient à cette dernière catégorie.

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

MÉCANISME DU RETRAIT-GONFLEMENT

- ① Évapotranspiration
 - ② Évaporation
 - ③ Absorption par les racines
 - ④ Couches argileuses
 - ⑤ Feuilletés argileux
 - ⑥ Eau interstitielle
- Sources : BRGM – M. Villey



Un phénomène aux conséquences coûteuses

Non dangereux pour l'homme, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est désormais bien connu des géotechniciens. Il est pris en charge depuis 1989 par la procédure Cat Nat, il est la deuxième cause d'indemnisation (au premier rang : les inondations). Générant de sérieux dégâts sur l'habitat, c'est ainsi près de 6 milliards d'euros qui ont été dépensés entre 1990 et 2013 pour indemniser les propriétaires et limiter les désordres liés à ce phénomène².

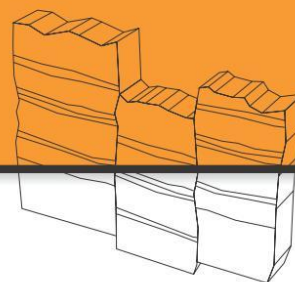
¹ / www.catnat.net - ² / Chiffres de la Caisse Centrale de Réassurance (2015) www.ccr.fr



DOSSIER **ENJEUX DES GÉOSCIENCES**

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 2



2 / Les argiles, des matériaux aux propriétés particulières

Les sols argileux sont dits sédimentaires car issus de l'agrégation de multiples éléments arrachés à différentes autres roches. Les minéraux argileux se caractérisent par une structure atypique en feuillets dont ils tirent leurs propriétés plastiques.

Une structure minéralogique en feuillets

Observées au microscope, les argiles apparaissent sous forme de plaquettes superposées. On parle de structure en feuillets. L'espace entre les différentes couches ou feuillets de minéraux peut accueillir de l'eau et des ions conférant aux argiles leurs propriétés de dilatation et rétraction. On distingue trois familles d'argiles, en fonction de l'épaisseur des feuillets, de leurs minéraux constitutifs et de la distance interfeuillets.

La plasticité des argiles

Un matériau argileux a une consistance variable selon la teneur en eau du sol. Dur et cassant lorsqu'il est sec, il devient meuble à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent également de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

La plasticité de l'argile dépend des minéraux qui la constituent. La smectite, la vermiculite et la montmorillonite sont des minéraux dits sensibles, du fait de leur potentiel de déformation élevé, alors que ce dernier est plus faible pour des minéraux tels que l'illite et la kaolinite.

Un phénomène d'origine climatique

L'état d'hydratation des sols impacte directement la structure des argiles. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol est soumise à l'évaporation, les molécules d'eau captives des espaces interfeuillets sont



Fentes de dessiccation sur un sol argileux.
Sources : BRGM

ainsi libérées. Se produit alors une rétraction des argiles avec pour conséquences un tassement des sols et l'apparition de fentes signalant le retrait des argiles (voir photo ci-dessus). A contrario, en période humide, les sols se gorgent d'eau et les argiles subissent des phénomènes de gonflements.

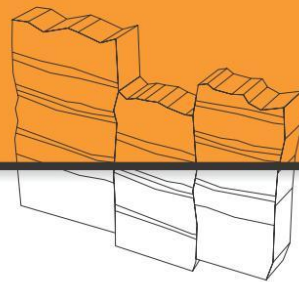
En climat tempéré, les sols argileux sont le plus souvent quasiment saturés en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, ils sont, par conséquence, éloignés de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.



DOSSIER **ENJEUX DES GÉOSCIENCES**

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 3



3 / Le risque de retrait-gonflement des argiles, un phénomène connu et maîtrisable

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement lié aux conditions météorologiques et notamment aux précipitations. Ce risque est identifié depuis les années 1950.

LES 6 SÉCHERESSES À RETENIR ENTRE 1976 ET 2015

- 1976 :** Fort déficit pluviométrique depuis l'hiver, sévérité exceptionnelle en intensité et étendue géographique. Vague de chaleur estivale, intensité forte selon Météo-France, durée 15 jours.
- 1989 :** Déficit pluviométrique peu intense mais particulièrement long, d'où un déficit hydrique des sols très important. Record de moyenne des températures maximales, dépassé en 2003.
- 2003 :** Précipitations inférieures à la normale de février à septembre, vague de chaleur d'intensité exceptionnelle, durée 13 jours. Année la plus coûteuse en termes d'indemnisation du risque.
- 2006 :** Déficit pluviométrique moins intense et moins étendu géographiquement que 1976. Vague de chaleur plus longue que 2003 (19 jours) mais moins intense et moins étendue géographiquement, deuxième rang : supérieure à 1976 mais inférieure à 2003.
- 2011 :** Printemps exceptionnellement chaud et sec : printemps le plus sec des 50 dernières années (moins de la moitié des précipitations normales), devant 1976 et 1997, le plus chaud depuis le début du XX^{ème} siècle, devant 2007 et 2003. Niveau de sécheresse jamais atteint en fin de printemps.
- 2015 :** 2^{ème} été le plus chaud derrière 2003 et devant 2006, deux vagues de chaleur successives en juillet, mais pluviométrie dans la normale, avec disparités régionales : déficit dans un grand quart nord-est.

Les manifestations du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ont été mises en évidence en Angleterre dès les années 1950, plus tardivement en France lors de la sécheresse de l'été 1976. Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. À ce titre, les dommages qui lui sont attribués sont susceptibles d'être indemnisés par les assureurs.

Les périodes de sécheresse comme facteur déclenchant

Sous climat tempéré, tel que nous le connaissons en France, les sols sont généralement proches de la saturation, hydratés par des précipitations régulières. Les épisodes de sécheresse, caractérisés par des températures élevées, un déficit pluviométrique et une très forte évapotranspiration, ont pour répercussion immédiate d'assécher les sols. L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne localement des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts plus ou moins sérieux sur les bâtiments.

Les dommages à l'habitat

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade ►►►



Géosciences pour une Terre durable

brgm

WWW.BRGM.FR

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

JUILLET 2016



des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion

des portes et fenêtres, une dislocation des dalles et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

- **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

- **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.

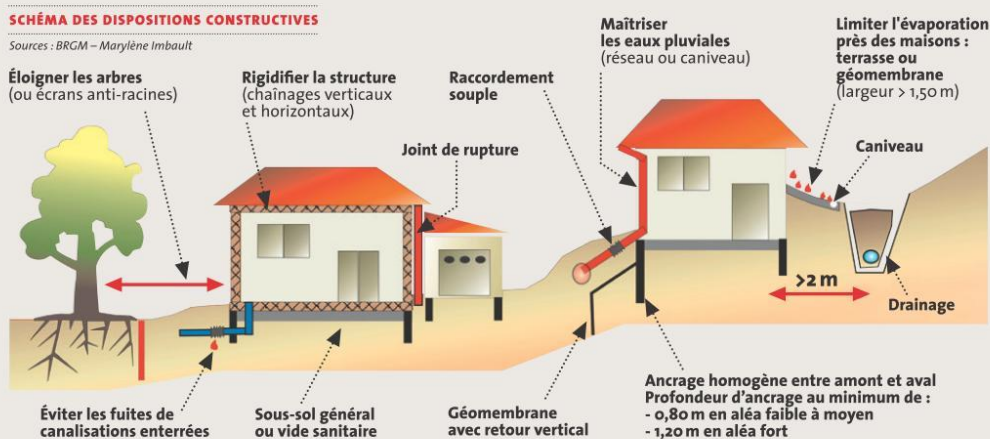
- **Éloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.



Coulage de fondations d'une habitation sur sols argileux. Sources : AQC

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM – Marylène Imbault

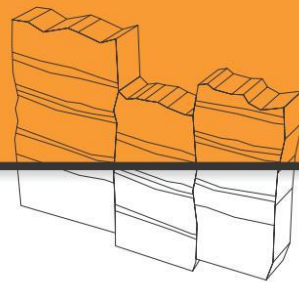




DOSSIER **ENJEUX DES GÉOSCIENCES**

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 4



4 / Un phénomène connu et un risque maîtrisé par le BRGM

Le BRGM est le service géologique national français, l'établissement public de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.

L'expertise « risques » du BRGM

Les activités du BRGM en matière de risques naturels couvrent le risque sismique, les mouvements de terrain, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les effondrements liés aux carrières souterraines et aux cavités naturelles et anthropiques, les risques côtiers... Ainsi, des équipes dédiées travaillent au quotidien à la connaissance des phénomènes et leur modélisation, à l'évaluation des dangers associés, à la surveillance, à l'étude de la vulnérabilité des sites exposés, à l'évaluation du risque et sa prévention, à la gestion de crises, mais aussi à la formation des différents acteurs concernés ainsi qu'à l'information du public.

En matière de risque retrait-gonflement des argiles, le BRGM dispose d'une équipe dédiée à l'étude et à la prévention des risques liés aux mouvements de terrain et à l'érosion, qui s'appuie également sur les compétences d'un réseau d'ingénieurs géotechniciens dans les différents services géologiques régionaux du BRGM.

Réparation des dégâts produits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la façade d'une maison.
Sources : BRGM ▶



Maison fissurée dans le Pas-de-Calais, août 2003. Sources : BRGM - P. Barchi

Dans le cadre de sa mission de service public, le BRGM a notamment mené un programme de cartographie de cet aléa, mandaté par le Ministère de l'Écologie. Le BRGM est également engagé dans différents projets de recherche aux côtés de divers partenaires notamment pour caractériser les sols à risque. L'objectif est de pouvoir apporter des solutions concrètes pour la construction sur sols argileux. ▶▶▶



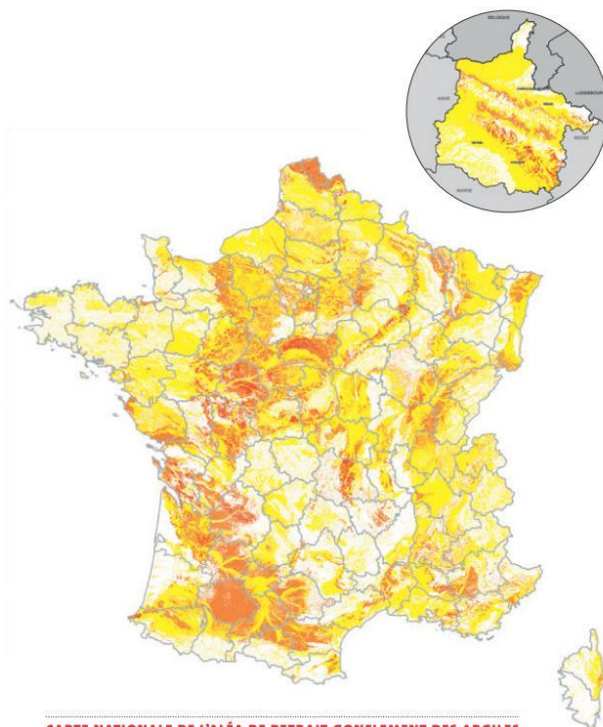
WWW.BRGM.FR

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

JUILLET 2016



CARTE NATIONALE DE L'ALÉA DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Zone d'aléa retrait-gonflement :

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Aléa fort | Aléa moyen |
| Aléa faible | Zone a priori non argileuse |

Le plan national de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Ce programme ambitieux lancé à la fin des années 1990 est achevé depuis mi-2010. Désormais, chaque département français dispose d'une carte d'aléa à l'échelle 1/50 000 répertoriant les zones exposées au phénomène. Ces documents ont été produits sur la base des cartes géologiques à la même échelle. Les formations marneuses et argileuses ont été plus spécifiquement étudiées et notées selon trois critères : la lithologie (nature des roches), les caractéristiques géotechniques (résistance, plasticité...) et la minéralogie (espèces chimiques qui constituent le sol). Ces critères combinés permettent de déterminer la susceptibilité du sol au retrait-gonflement. L'étude de la répartition géographique des sinistres et de leurs fréquences (la sinistralité) permet de qualifier la probabilité de survenue du phénomène, autrement dit l'aléa.

Les cartes ainsi élaborées peuvent ensuite servir, par exemple, de guides pour la réalisation de Plans de Prévention des Risques (PPR) ou de DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs). Toutes ces données sont accessibles sur le site web www.georisques.gouv.fr.

UN SITE DE MESURE RELOCALISÉ À PROXIMITÉ D'ORLÉANS

Pour suivre le phénomène et nourrir ses travaux de modélisation numérique et de cartographie, le BRGM dispose d'un site expérimental de suivi du retrait gonflement des argiles. Fin 2015, ce site a été déplacé en région Centre, à l'ouest d'Orléans.

L'instrumentation d'un site à Mormoiron (Vaucluse) durant 10 ans, de 2005 à 2014, a permis d'acquérir une grande quantité de données et d'étudier la dessiccation des sols argileux en période de déficit hydrique.

Les résultats récents, notamment en termes de modélisation des déplacements, ont renouvelé le besoin de diversification des observations pour obtenir des données issues de contextes climatiques différents, représentatifs des différentes régions de France métropolitaine.

Afin de répondre à ce besoin, le Ministère de l'Environnement et le BRGM ont instrumenté un nouveau site pour l'observation des argiles, sur la commune de Chaingy, située douze kilomètres à l'ouest d'Orléans.

Le nord et l'ouest d'Orléans sont en effet particulièrement touchés par le retrait-gonflement des argiles et présentent de nombreuses zones situées en aléa de niveau fort. En outre, d'un point de vue climatique comme géologique, la région d'Orléans est très similaire à la région parisienne, région-clé en termes d'enjeux.

La nouvelle station d'acquisition mesure en continu l'humidité et la température des sols argileux, l'humidité et la température de l'air, l'ensoleillement et la pluviométrie. Des capteurs de déplacement permettent de mesurer les tassements du sol.



WWW.BRGM.FR

Bureau d'études G E O G R A M

ANNEXE 3 – LISTE DES ESSENCES LOCALES **ET DES ESSENCES PROSCRITES POUR LES HAIES VEGETALES**

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

- ✓ Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).
- ✓ Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).
- ✓ Haies brise vent caduc (conseillé pour les parcelles exposées au nord).
- ✓ Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies pourront être constituées des essences suivantes :

- ✓ Haie basse de moins de un mètre de haut : Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'Europe, troène...
- ✓ Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut : Buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène; viorne mancienne.
- ✓ Haie haute supérieure à 2 m : Amélanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, cotoneasters (à l'exception de Cotoneaster horizontalis Decne. et Cotoneaster dammeri), deutzia, groseillier sanguin, hibiscus, if, laurier-tin, chèvrefeuilles arbustifs (lonicera nitida, lonicera tatarica), pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif (à l'exception de Rosa rugosa), seringat, viorne obier, weigelas.
- ✓ Haie haute (brise-vent):

Bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer,

Charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage,
Merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun.

Les espèces invasives suivantes sont prosrites :

Espèces arborescentes et arbustives :

Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
Érable négondo (*Acer negundo*)
Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
Rhododendron de la Mer noire (*Rhododendron ponticum*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
Spirée blanche (*Spirae alba*)
Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

Espèces herbacées :

Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*)
Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Ludwgies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Renouée hybride des 2 précédente (*Fallopia x bohemica*)
Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/>

ANNEXE 4 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE



PREFECTURE DE LA REGION PICARDIE

Objet : Arrêté portant sur les modalités de saisine du Préfet de la Région Picardie en matière d'archéologie préventive et concernant les projets d'urbanisme

**Le Préfet de la Région Picardie
Préfet de la Somme**

-VU le code du patrimoine, notamment ses articles L.522-4 et L.522-5 prévoyant la possibilité de définir, dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, des zones de présomption de prescriptions archéologiques, préalablement à la réalisation de projets d'aménagement affectant le sous-sol,

-VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-2 relatif au porter à la connaissance des informations dont dispose l'Etat notamment en matière d'inventaire du patrimoine culturel, et R.442-3-1 relatif à la déclaration préalable de travaux,

-VU le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, notamment ses articles 4 et 5 relatifs aux zones archéologiques prévues aux articles L.522-4 et L.522-5 susvisés du code du patrimoine, et ses articles 69 et 70 précisant notamment les conditions de communication des éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique aux autorités administratives chargées de l'élaboration des documents d'urbanisme ou de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique,

-VU le procès verbal approuvé de la réunion des 13,14,15 décembre 2004 de Commission Interrégionale de la Recherche Archéologique du Centre-Nord,

-CONSIDERANT que la grande densité des vestiges et traces archéologiques sur le territoire de la Picardie, révélée notamment par les opérations de diagnostic et fouilles archéologiques liées aux grands aménagements, rend nécessaire l'examen des projets d'aménagement, sur l'ensemble du territoire régional, en fonction des seuils d'emprise au sol définis ci-après,

-CONSIDERANT que l'évolution de la législation et de la réglementation en matière d'archéologie préventive nécessite de mettre à jour les précédentes dispositions régionales relatives à la transmission des dossiers de demandes d'aménagement, notamment les arrêtés fixant les seuils et surfaces de saisine du préfet de région,

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : dans les départements de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, en application du 1^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, les demandes d'autorisation de travaux qui doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie – 5, rue Henri Daussy 80044 Amiens cedex 1) sont, outre les travaux prévus aux 2^o, 3^o, 4^o, 5^o, 6^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, tous les travaux prévus au 1^o de l'article 4 du décret n° 2004-490 lorsque leur emprise au sol est supérieure à 5000 m².

ARTICLE 2 : dans les départements de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol prévus dans l'article R.442-3-1 alinéas a et d du code de l'urbanisme, lorsque leur emprise au sol correspond aux conditions suivantes : largeur dépassant 1 mètre, longueur dépassant 5000 mètres, profondeur dépassant 1 mètre ; ainsi que les travaux répondant aux conditions d'emprise au sol indiquées dans l'article R.442-3-1, c'est-à-dire superficie supérieure à 10000 m² et profondeur de plus de 0,5 m.

ARTICLE 3 : dans les communes listées ci-dessous, en raison de leur importance historique et archéologique particulière, et en application du 1^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, les demandes d'autorisation de travaux qui doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles – service régional de l'archéologie – 5, rue Henri Daussy 80044 Amiens cedex 1) sont, outre les travaux prévus aux 2^o, 3^o, 4^o, 5^o, 6^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, tous les travaux prévus au 1^o de l'article 4 du décret n° 2004-490, lorsque leur emprise au sol est supérieure à 100 m².

Ces communes sont :

pour le département de l'Aisne : Anizy-le-Château, Aubenton, Berry-au-Bac, Bohain, Braine, La Capelle, Le Câtelet, Charly, Chauny, Château-Thierry, Condé-en-Brie, Coucy-le-Château, Craonne, Crécy-sur-Serre, Guise, La Fère, Fère-en-Tardenois, La Ferté Milon, Guignicourt, Hirson, Laon, Marle, Moy, Neufchâtel, Neuilly-St-Front, Novion, Oulchy-le-Château, Ribemont, Rozoy, Sains-Richaumont, St Quentin, St Simon, Soissonne, Soissons, Tergnier, Vailly, Vendeuil, Vermand, Verneuil, Vervins, Vic-sur-Aisne, Villers-Cotterets, Wassigny ;

pour le département de l'Oise : Beauvais, Clermont, Creil, Breteuil, Senlis, Crépy-en-Valois, Ressons-sur-Matz, Verberie, Choisy-au-Bac, Chambly, Noyon, Guiscard, Attichy, Breteuil-sur-Noye, Chantilly, Pont-SteMaxence, St -Just -en-Chaussée, Nanteuil-le-Haudouin, Clairoix, Chaumont-en-Vexin, Coudray-St-Germer, Crèvecœur-le-Grand, Compiègne ;

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

pour le département de la Somme : Abbeville, Ailly le Haut Clocher, Ailly sur Somme, Airaines, Albert, Amiens, Beaucamps-le-Vieux, Beaumetz, Beauquesne, Beauval, Béhen, Bernaville, Berteaucourt-les-Dames, Bray-sur-Somme, Chaulnes, Combles, Condé-Folie, Conty, Corbie, Crécy en Ponthieu, Le Crotoy, Crouy-Saint-Pierre, Domart-en-Ponthieu, Domqueur, Doullens, Fontaine-sur-Somme, Gamaches, Hallencourt, Ham, Hornoy-le-Bourg, Molliens-Dreuil, Montdidier, Moreuil, Moyenneville, Nesle, Novion, Oisemont, Péronne, Picquigny, Poix-de-Picardie, Ribemont-sur-Ancre, Roiglise, Roisel, Rosières-en-Santerre, Roye, Rue, Saint-Riquier, Saint-Valery-sur-Somme, Villers-Bocage ;

ainsi que l'ensemble de la communauté d'agglomération Amiens-Métropole : Allonville, Bertangles, Blangy-Tronville, Bovelles, Boves, Cagny, Camon, Clairly-Saulchoix, Creuse, Dreuil-les-Amiens, Dury, Glisy, Guignemicourt, Longueau, Pissy, Pont-de-Metz, Poulainville, Revelles, Rivery, Sains-en-Amiénois, Saint-Fuscien, Saleux, Salouël, Saveuse, Thézy-Glimont, Vers-sur-Selle ;

ARTICLE 4 : dans les communes énumérées à l'article 3, sont soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement du sol prévus dans l'article R.442-3-1 alinéas a) et d) du code de l'urbanisme, lorsque leur emprise au sol correspond aux conditions suivantes : largeur dépassant 1 mètre, longueur dépassant 100 mètres, profondeur dépassant 1 mètre ; ainsi que les travaux répondant aux conditions d'emprise au sol indiquées dans l'article R.442-3-1, c'est à dire superficie supérieure à 10000 m² et profondeur de plus de 0,5 m.

ARTICLE 5 : en fonction de l'avancement de la carte archéologique, des arrêtés de zonage plus précis, par commune, constitueront des mises à jour se substituant au présent arrêté pour les communes concernées.

Si la commune concernée dispose d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une carte communale, et en application de l'article 70 du décret n° 2004-490 et de l'article L121-2 du code de l'urbanisme, le zonage archéologique de la commune sera, de plus, transmis au maire dans le cadre de la procédure du porter à la connaissance.

ARTICLE 6 : en application de l'article 5 du décret n° 2004-490 susvisé, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des Préfectures des départements de l'Oise, de la Somme et de l'Aisne. Une copie de l'arrêté sera adressée par le Préfet de département à l'ensemble des maires concernés.

Fait à Amiens, le 20 MAI 2005

le Préfet



Michel SAPPIN

ANNEXE 5 – RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Toutes zones :

Implantation des constructions

Les constructions sont implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les constructions projetées seront respectueuses de l'environnement paysager et du patrimoine bâti en s'implantant en continuité des autres habitations et en s'inspirant de la typologie locale.

- Soit les constructions sont implantées à l'alignement
- Soit les constructions principales sont implantées en retrait en harmonie et en continuité avec les constructions voisines. Une clôture sur rue respectueuse de la typologie locale sera prévue.

Hauteur des constructions

Adaptation au sol :

La construction devra s'adapter à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai qui devra se limiter au strict minimum.

Le niveau du rez-de-chaussée (sol fini) doit être égal ou supérieur de 0,20 m maximum, à la moyenne des niveaux du terrain naturel, pris à chaque angle de la construction.

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit permettre d'assurer une composition urbaine harmonieuse avec les bâtiments avoisinants. Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtages des constructions voisines, de leur volumétrie.

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs utilisés, de sa composition, de son ordonnancement, les travaux y compris les ravalements doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de facture architecturale contemporaine, à condition que les éléments remarquables de la construction initiale soient mis en valeur.

L'emploi des matériaux naturels utilisés dans l'architecture traditionnelle locale doit être la règle.

Les matériaux d'imitations, synthétiques, d'aspect précaire ou produits détournés de leurs utilisations premières sont proscrits.

La nouvelle construction doit respecter les caractéristiques du contexte dans lequel elle s'intègre.

L'architecture de la nouvelle construction doit participer à la continuité urbaine et non créer un accident.

L'intégration des équipements et accessoires techniques, appareillages des climatiseurs ou autres doit être recherché de façon à ne pas les rendre visible depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Volumétrie

Les constructions seront respectueuses de l'environnement et du patrimoine bâti et paysager en s'inspirant des formes, de l'implantation, des matériaux et couleurs localement employés dans l'architecture traditionnelle locale.

Les principales caractéristiques typologiques de la commune, des bâtiments ou ensembles ne pourront être altérées mais protégées, conservées et valorisées.

Le volume, le rapport de proportion et l'ordonnance des constructions, de même que le caractère de leurs abords, devront être conservés ou le cas échéant restitués ou reproduit.

Les maisons traditionnelles sont de proportion rectangulaire, jamais inférieure à 1,5 fois à 2 fois la largeur. Afin de diminuer l'importance des pignons, la largeur de celles-ci devront être aussi réduite que possible et ne pas excéder 8,50 m de large, au profit de la longueur.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Les hauteurs des murs gouttereaux ne doivent pas engendrer un effet prédominant de la toiture incompatible avec les typologies architecturales locales. La hauteur de la façade doit être supérieure ou égale à la hauteur de la toiture.

Toitures-couvertures :

Construction à usage d'habitation

Les bâtiments comporteront un toit à deux pentes symétrique comprises entre 40° et 45° par rapport à l'horizontale.

Les toits en monopente ne sont autorisés que sur des bâtiments annexe de petite largeur (au maximum 2,50 m). Les toitures terrasses peuvent être réalisées dans certains cas sur des constructions non visibles de l'espace public.

Dans toute la mesure du possible, le matériau de couverture traditionnel et originel des constructions sera à conserver ou à restituer à l'identique, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture présentera la même nature, texture, dimension et teinte que le ou les matériaux dominants traditionnels (petites tuiles plates, tuiles mécaniques, ardoise, zinc), dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage.

Sont interdits les produits d'imitation, d'aspect bitumineux, précaire, synthétiques ou à côtes trapézoïdales.

Châssis de toit

Les châssis doivent rester de petits éléments de toiture et être de proportions verticales et de dimensions adaptées aux versants de toiture et aux ouvertures inférieures, ils ne devront pas excéder 80x120cm.

Ils devront être en pose encastres au nu de la couverture et non pas en saillie, axés avec les ouvertures de la façade (ou les trumeaux entre ouvertures) et situés dans la moitié inférieure du rampant. Les volets roulants extérieurs sont proscrits.

Lucarnes

Les lucarnes traditionnelles existantes seront conservées et restaurées suivant leur conception d'origine de la construction de l'immeuble.

Les lucarnes seront soit de type :

- charpenté à capucine à 3 versants avec ou sans surplomb,
- charpentée à deux versants à fronton bois,
- ou maçonnerie à deux versants (sans croupes) toujours au nu de mur de façade, soit à fronton totalement maçonnerie ou avec un fronton bois.

Leur largeur hors tout sera inférieure à celle des ouvertures de la façade (-1,15m).

La largeur des menuiseries ne devra pas excéder 0,70 m x 1,05m.

Elles seront alignées dans l'axe des ouvertures basses.

Les souches de cheminées

Les souches de cheminées d'origine doivent être conservées et restaurées dans leur disposition d'origine de la construction de l'immeuble.

La suppression d'une souche peut cependant être autorisée à titre exceptionnel en cas de problème technique, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

Si des mécanismes d'extraction de fumée ou de ventilation doivent être prévus, ils doivent être regroupés dans les souches anciennes, dans des nouvelles souches de fortes section maçonnerie de briques ou pierres de taille calcaire naturelles ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris foncé ou en ardoises. Aucun élément technique ne doit sortir en toiture ou en façade.

Panneaux solaires

Afin que l'intégration architecturale des panneaux solaires sur le bâti soit réussie, quelques règles sont à suivre : Ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, surtout si la construction se situe en secteur protégé. Pour cela, il est important de regarder les vues alentours et les points de vue hauts desquels seraient visibles ces panneaux.

Ils pourront être disposés sur des pergolas en façade arrière ou sur des bâtiments annexes en tenant compte des remarques suivantes :

- Les capteurs devront être proportionnés et positionnés de manière équilibrée par rapport au bâtiment.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aisne
Hôtel du Petit Saint-Vincent - 1 rue Saint Martin 02000 Laon
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Hauts-de-France>

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

- Ils s'intégreront harmonieusement dans le plan de composition des façades.
- Ils seront intégrés dans le versant de couverture et non rapportés par-dessus.
- Ils seront implantés au mieux sur la totalité du versant ou au pire uniquement en partie basse de la toiture, pose horizontale.

Ouvertures-percelements

Les percements doivent être conformes à l'ordonnance des façades ou à l'époque de restauration retenue comme étant la plus significative et au rythme des façades des immeubles ; les ouvertures malencontreuses modifiées par le passé doivent être rétablies dans leurs dispositions antérieures.

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures et les modénatures traditionnelles sont à conserver, à restituer ou à reconstituer.

Leurs composantes essentielles (les menuiseries, les portes de grange, devantures de commerces, ouvertures anciennes, etc) doivent être conservées ou le cas échéant restituées.

A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux étrangers ou urbains sortis de leur contexte. En particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachronique (faux bardages, produits d'imitation synthétiques, industriels, éléments pseudo rustiques ou à référence urbaine, fenêtres à grand carreaux, etc.) sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposeraient des créations d'ouvertures, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné et que sa destination d'origine demeure intelligible.

Menuiseries-occultations :

Les dessins adoptés pour les menuiseries des fenêtres et de tous les vitrages, les dessins des portes ont une grande répercussion sur la physionomie d'un édifice, sur l'unité de son architecture.

Dans la mesure du possible, les menuiseries traditionnelles existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer.

Les menuiseries respecteront les mêmes dispositions d'origine du bâtiment, à savoir même matériaux, aspect, dessin, dimensions, même profils des pièces de bois, profils fins mouluré, séparation identique des clairs de vitrage rectangulaire, mise en peinture de couleur traditionnelle locale.

Les fenêtres sur toutes les façades devront présenter une proportion de 1,5 (la hauteur représentant au moins 1,5 fois la largeur) -ex : 4 carreaux 40x65 cm, 60x95 cm, , 80x115 cm, 6 carreaux 90x135 cm, 100x145 cm, sans excéder une largeur de 1 m, pour les portes-fenêtres 120x215cm et maximum 140x215 cm, afin de reproduire les formats d'ouvertures traditionnelles.

Concernant les grandes baies vitrées, elles ne devront être disposées que sur les façades arrières peu visibles de l'espace public, soit à 3 vantaux 180x215 cm ou à 4 vantaux 240x215 cm.

Les fenêtres et porte-fenêtres devront être compartimentées par des petits bois horizontaux, extérieurs au vitrage, divisant chaque vantail en petits carreaux, de proportion 1/3 plus haut que large.

Les menuiseries de rénovation sur dormant existant maintenu ou dite « pose en rénovation » est proscrite, le bâti devant être en feuillure intérieure des baies intégré dans les maçonneries.

Les portes seront d'un dessin simple, en s'inspirant des modèles de portes anciennes existantes dans la rue, dans la commune sur du bâti ancien. Elles seront soit de type pleine ou de style picarde, vitrée en partie haute, sans partie vitrée arrondie.

La porte de garage sera pleine et devra être réalisée en bois naturel ou en métal à parois lisses à lames ou nervures. Elle devra être de teinte foncée.

Sont interdits les parties vitrées, motifs à cassettes divisant la porte en petits rectangles.

Les volets battants existants participant à l'animation de la façade devront être conservés et remis en état ou remplacés à l'identique en bois peint.

Des volets en bois naturel peint devront être posés sur toutes les façades et devront être du type battants à la française sans écharpes (« Z »), pleins à cadre et panneaux, persiennés à la française ou persiennés au tiers supérieur.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aisne
Hôtel du Petit Saint-Vincent - 1 rue Saint Martin 02000 Laon
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Hauts-de-France>

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Les menuiseries devront être dans une couleur traditionnelle locale en harmonie et en contraste avec la couleur dominante des façades minérales.

Sont interdits les tons blancs, les teintes claires, criardes, trop agressives dans le paysage environnemental et non de couleur traditionnelle locale.

Dans le cas où le changement de destination imposerait des modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes de grange ou de devantures de commerces, transformation pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation devra respecter la dimension et les rapports de proportions initiales et maintenir la mémoire de la fonction d'origine. En aucun cas, le recours à des produits d'imitation ou à des formats standardisés ne pourra être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Façades

Les parements en pierres naturelles devront être préservés et restaurés en respect de son état d'origine et ne pas recevoir d'enveloppe couvrante imperméable, incompatible techniquement avec son support.

Le parement et les moulurations (bandeaux, corniches, encadrements de baies et portes, décors...) de chaque bâtiment sont à conserver, restituer, reproduire et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine, et sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

La réfection ou création de parements nécessitera l'emploi de matériaux de type naturels, traditionnels compatibles avec la typologie locale et la nature du support (pierres calcaire naturel, enduit chaux naturel, bois naturel, zinc, cuivre...).

Les enduits devront être réalisés à la chaux naturelle, finition gratté fin ou taloché. La couleur est dans la gamme des bruns, proche par exemple des couleurs des enduits industriels : les enduits des Ets Weber et Broutin ref n°215 ocre rompu, 012, ou 013 brun foncé ou des Ets PAREX n°T106 ou des Ets PRB ref n°901 Berry ou similaire.

Une corniche en pierre ou en béton moulé doit être prévue à l'égout du toit. Cette corniche peut être en courbe et doucine ou simplement chanfreinée. Les ouvertures peuvent être soulignées par un bandeau d'enduit lissé d'une largeur d'environ 15 cm, afin d'animer les façades.

Les parements de teinte criarde, trop claire ou non en harmonie avec les constructions existantes, dans la gamme de couleur des blancs, jaune, rose sont exclus,

Les enduits dit « ton pierre » est un terme commercial qui ne correspond à aucune gamme de couleur précise et qui souvent offre une gamme de teintes industrielles inappropriées, soit trop claire ou soit trop jaune, criarde et inadaptée au lieu.

Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille, à l'exception de badigeon ou eau forte au lait de chaux naturelles.

Vérandas

La création de vérandas ne peut être autorisée que sur les façades arrières peu visibles de l'espace public.

Une véranda doit être créée dans l'esprit d'une serre totalement vitrée en prolongement d'un séjour, dessinée dans la verticalité, en respect avec le volume de l'habitation, clair de vitrage de proportion vertical 1 sur 2 et limité à 1,00m de large.

C'est un volume transparent, discret, dont les parois sont en verre jusqu'au sol. Elle devra être de couleur foncée en respect avec le nuancier fourni en pièces jointes.

Réseaux de distribution

L'aspect et l'emplacement des coffrets de branchement, comptages et de coupure des divers réseaux (électricité, gaz, eau, télécom...) et leurs installations annexes, doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible et à respecter l'architecture dans laquelle ils s'insèrent.

Abords, clôtures, plantations

Le caractère sobre des abords immédiats doit être respecté, tant pour ce qui concerne l'esprit des revêtements et aménagements de sols que pour ce qui concerne les clôtures et plantations. En particulier, les nouvelles plantations seront à effectuer en accord avec les espèces locales.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aisne
Hôtel du Petit Saint-Vincent - 1 rue Saint Martin 02000 Laon
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Hauts-de-France>

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Les clôtures sont un élément obligatoire, essentiel et indissociable d'une construction.

Elles composent l'espace urbain. Elles sont la première représentation de l'habitation sur la rue, elles ont un impact visuel fort sur l'espace urbain. Elles délimitent l'espace privé de l'espace public et participent pleinement à l'ambiance de la rue.

Les différents éléments qui constitueront la clôture (mur, grille, pilier, portail) devront épouser la pente naturelle du terrain. Ils seront alignés en hauteur de façon à ce que leur partie supérieure forme une ligne droite, sans décrochement ou effet d'escalier.

Dispositions applicables en bordures de voies

Les clôtures sur voie publique doivent respecter les mêmes dispositions traditionnelles, de hauteur, de matériaux (pierre de taille ou moellons de calcaire naturel, pas d'imitation), de teintes localement employées dans le bâti ancien.

Les murs de clôtures anciens traditionnels doivent être conservés.

Seules les réparations ou restaurations sont autorisées dans le respect des matériaux d'origine.

Dispositions applicables en limites séparatives

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive fleurie ou taillée doublée ou non d'un grillage simple torsion à mailles torsadées vert sur poteaux métalliques.

La hauteur de la clôture sera de 1,20 m au minimum à maximum 1,50 m.

Sont interdits : le grillage en treillis soudés ou panneau rigide et les éléments en plastique (P.V.C.).

Les clôtures en matériaux précaire ou non artisanal, en fausses pierres ou brique, pierres bosselées, en plaques de béton ou produit synthétique (résine ou PVC) ou produit d'imitation ou en grillage de panneaux rigides ou treillis soudé ou panneaux tressés sont interdits.

Les clôtures et portails en plastique (P.V.C.) ont un trop grand impact visuel sur la rue et ne présentent pas de qualité environnementale, de durabilité, d'esthétique, ils ne sont pas autorisés.

Portail

Le portail et éventuellement le (les) portillon(s) devront être en bois ou en métal soit de type plein soit à barreaux en partie supérieure et plein en partie basse, de même hauteur que la clôture.

La partie supérieure devra être droite, horizontale.

Le portail devra être dans le même alignement que la clôture en limite de propriété, sans retrait, ni décrochement.

Les piliers maçonnés seront au minimum de 0,40m de section et seront traités, soit en pierre de taille calcaire naturel à parement lisse, soit en maçonnerie enduite de teinte grège.

Les éléments de clôture devront être une teinte soutenue de base. Sont interdits les tons blancs ainsi que les teintes claires trop agressives, et non de couleur traditionnelle locale.

Les éléments annexes tels que les coffrets, les boîtes à lettres, etc... doivent être intégrés dans les clôtures de manière à les dissimuler.

Si un terrain est délimité par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

Haies

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).

Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).

Haies brise-vent caduques (conseillées pour les parcelles exposées au nord).

Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

Les haies doivent être constituées d'essences locales :

Haie basse de moins de un mètre de haut : Buis, charmillé, érable champêtre, fusain d'Europe, troène.

Haie moyenne entre 1 et 2 m de haut : buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre

fusain d'Europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène, viorne lantana.

Haie haute supérieure à 2 m : amélanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, corète, cotoneaster

franchette/lactea, deutzia, groseiller sanguin, hibiscus, if, laurier du caucase, laurier tin, Ionicera nitida, Ionicera

tatarica, pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif, seringat, symphorine, spirée de printemps, viorne opulus,

weigelia.

Haie haute (brise-vent) : bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer, charme, chêne chevelu, chêne sessile,

frêne commun, noisetier, hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage, merisier, tilleul, orme

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aisne

Hôtel du Petit Saint-Vincent - 1 rue Saint Martin 02000 Laon

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Hauts-de-France>

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

châmpêtre, poirier commun, robinier faux acacia.

Stationnement

Pour les parties privatives de stationnement, il sera préféré des aménagements perméables, tels que les pavages grès, sol stabilisé, gravillons de teinte neutre, enherbés ou autre qui seront les bienvenus de façon à privilégier des traitements au caractère végétal et rural qu'il convient à ces lieux.

Bâtiments agricoles (Améliorer l'intégration paysagère de ces bâtiments)

Sur des bâtiments de très grande largeur, il est fortement conseillé, afin de réduire l'effet de masse, de scinder la toiture. Utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés s'accordant mieux avec les volumes traditionnels. Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.

Les bâtiments doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

La construction s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

Les matériaux apparents en façade et couverture devront être mats et de teintes foncées.

Il est préférable d'utiliser des bardages en matériaux naturels, comme le bois qui s'harmonisant mieux avec l'environnement paysager et bâti des communes rurales ou en bardage métallique de couleur foncée se mariant mieux avec les teintes de la végétation environnante, dans la gamme de couleur foncée des grège, gris-brun, lauze RAL 7006, 7039 ou brun-vert, bronze RAL 6003.

Les soubassements en plaque béton devront être recouverts au maximum par le bardage, au plus près du sol. Il ne pourra être visible que sur une hauteur maximum de 0,80 m.

Il doit être interdit l'emploi de couleurs claires et criardes (dans la gamme des jaunes, blancs, etc...), trop visibles dans le grand paysage.

De manière générale, le bâtiment doit être réalisé en association avec les futures constructions des aménagements paysagers, de type rideau d'arbres doublé de haies vives permettant d'insérer ces bâtiments de plus en plus volumineux.

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aisne
Hôtel du Petit Saint-Vincent - 1 rue Saint Martin 02000 Laon
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Hauts-de-France>

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

**DIRECTION
RÉGIONALE des
AFFAIRES
CULTURELLES
des
HAUTS DE FRANCE**

**Unité
Départementale
Architecture
Patrimoine de l'Aisne**

Hôtel du Petit St-Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON

Tél. 03.23.23.53.54

Indications générales
Chaque projet est étudié
selon son contexte
typologique

Mars 2019

CLÔTURES : MURET + GRILLES

A 1

- ❑ Les différents éléments qui constituent la clôture (muret, grille, piliers, portail, portillon...) sont alignés en hauteur de façon à ce que leur partie supérieure forme une ligne horizontale. La clôture doit épouser la pente du terrain et être alignée en hauteur, sans décrochement ou effet d'escalier. Le portail doit être sans retrait, dans le même alignement que la clôture, en limite de propriété.
- ❑ La clôture minérale est constituée d'un mur bahut d'au moins 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille constituée de barreaudage verticale métallique, dont la hauteur ne doit pas être supérieure aux piliers encadrant les accès du portail et/ou portillon. La hauteur de l'ensemble est limité à 1,60 m.
- ❑ Les piliers (d'une section de 0,40m au minimum) et le mur sont réalisés suivant les matériaux traditionnels dominants localement dans la commune : soit en pierre de taille calcaire naturelle à parement lisse, soit en enduits gratté fin dans un ton grège soutenu, soit en brique rouge de pays sur le nord du département. Les pierres de placage ou les pierres bosselées, artificielles d'imitation ne sont pas acceptées. Ils sont surmontés d'un couronnement en pierre, en brique, de petites tuiles plates ou de ciment lissé de la même teinte que le mur de clôture, selon les dispositions locales.



- ❑ Le portail et portillon sont en bois plein à lames verticales ou métal à barreaudage verticale.
- ❑ La partie supérieure est horizontale de même hauteur que les grilles.
- ❑ Les portails doivent être dans les couleurs traditionnelles locales foncé, exemple : gris coloré (ral 7031), bleu (ral 5003, 5004, 5008), rouge lie de vin (ral 3004, 3005, 3011), vert foncé (ral 6005, 6007, 6009, 6020) ou noir. Ne sont pas acceptés le plastique (PVC) et les tons, bois, lasuré, blanc ainsi que les teintes claires, trop agressives, ou trop éloignées des couleurs traditionnelles locales.



Les clôtures sont doublées par une haie vive composée d'essences locales non résineuses pouvant être formée d'un mélange panaché, par exemple : troènes atroviens, houx verts, ifs, mahonias (persistants) et de charmes, cornouillers sanguins, hêtres, érables champêtres, à l'exclusion des thuyas et cupressus interdit.

Clôtures séparatives :

Des clôtures de type végétal doivent être plantées sur tout le pourtour de la parcelle.

La haie est doublée ou non d'un grillage de type simple torsion, fil 1,5 à 3mm, de teinte vert ou gris et d'une hauteur maximum de 1,60m. Il sera tendu sur des piquets métalliques de même tonalité.

Les éléments de clôture en béton, en plastique (PVC), résine, produits d'imitations, panneaux tressés, grillages ou panneaux rigides ou treillis soudé ou de type précaire et ne sont pas acceptés.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

**DIRECTION
RÉGIONALE des
AFFAIRES
CULTURELLES
des
HAUTS DE FRANCE**

**Unité
Départementale
Architecture
Patrimoine de l'Aisne**

Hôtel du Petit St-
Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON

Tél. 03.23.23.53.54

PORTAILS et PORTILLONS

A

- ❑ Les portails et portillons doivent être alignés sur la limite de propriété, de même hauteur que l'ensemble de la clôture, sans retrait, sans décrochement ou effet d'escalier.
- ❑ Les piliers maçonnés sont au minimum de 0,40m de section et sont traités soit en pierre de taille calcaire naturel, à parement lisse, soit en maçonnerie enduite de teinte grège, soit en brique rouge de pays, souvent les communes et sa tradition architecturale.



- ❑ Les portails et portillons doivent être en bois de type plein, à lames verticales ou métal à barreaudage verticales en partie supérieure et plein en partie basse, de même hauteur que la clôture. Ils doivent être dépourvus de tout décor superflu de type volutes, godrons, dorure, etc.... La partie supérieure devra être horizontale. Toute pose d'éléments de clôture en plastique (P.V.C.) ou produits d'imitations ne sont pas acceptés.
- ❑ L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser une hauteur de 1,60m en création ou elle doit s'accorder avec l'architecture typologique de la commune.



- ❑ les éléments de clôture doivent être de couleurs foncé traditionnelles locales, exemple : gris coloré (ral 7009, 7031), bleu (ral 5003, 5004, 5008, 5013), rouge lie de vin (ral 3004, 3005, 3011), vert foncé (ral 6005, 6007, 6009, 6020), ou noir.
- ❑ Ne sont pas autorisés le plastique (PVC), les tons, bois lasuré, marron, le blanc ainsi que les teintes claires trop agressives, ou non de couleur traditionnelle locale.



Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

DIRECTION
RÉGIONALE des
AFFAIRES
CULTURELLES
des
HAUTS DE FRANCE

Unité
Départementale
Architecture
Patrimoine de l'Alsne

Hôtel du Petit St-Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON

Tél. 03.23.23.53.54

ABRIS DE JARDIN

AB

Les abris de jardin et annexe sont généralement de petites constructions réalisées au fur et à mesure de l'appropriation et des besoins des habitants de leur lieu de vie.

Pour autant, leurs dimensions et leur volumétrie en font des éléments qui participent à la construction du paysage.

Il est donc important de savoir les intégrer correctement de manière à ne pas apporter de moins-value à ce paysage et ce, même si ces petites constructions ne doivent pas être trop cher à réaliser. Ainsi, votre terrain ne sera pas obstrué et l'usage que vous en aurez sera facilité.

Afin de ne pas miter le paysage, la construction ne doit pas être implantée isolément sur le terrain. Elle doit être en limite mitoyenne latérale de propriété ou fond de parcelle, le long d'une haie, d'un mur ou accolé à la construction principale.

La construction doit être la plus simple possible en respectant la volumétrie de l'habitation et l'architecture locale. Ainsi, et même si la plupart des modèles proposés dans les catalogues évoquent des petits chalets, ou « maisonnette » aux angles constitués de bois croisés saillants, il est préférable de prendre un modèle plus simple aux angles droits.

L'abri doit être de proportion rectangulaire affirmé, Jamais inférieure de 1,5 fois la largeur (ex : 3,50 x 5,25 minimum en longueur de façade).

La toiture doit être à deux pentes et le faîtage parallèle au plus grand côté.

La construction doit être réalisée soit en maçonnerie respectant les dispositions du bâti traditionnelle, soit réaliser en bardage bois naturel.

Le bardage doit être en bois naturel posé à l'horizontal en clins ou à rainures et languettes ou vertical à couvre joints.

Ils doivent être laissés bruts ou traités autoclave, d'essence résistante (exemple de type aulne, mélèze, red cedar, châtaignier, douglas, robinier, chêne) afin de pouvoir le laisser griser naturellement dans le temps, en évitant autant que possible l'application de lasure qui jaunisse ou éclaircisse le bois. Si nécessaire l'application d'un traitement de type saturateur anti-uv à base d'huile naturelle en phase aqueuse non teintée, naturel.

La couverture est réalisée soit :

- en petites tuiles plates, en ardoises naturelles 22x32 ou artificielles 24 x40;
- soit en zinc à joints debout et couvre-joints,
- ou suivant la situation en plaques de fibres-ciment ou en tôles de grande ondulation de teinte mate gris foncé.

Les tôles en bac acier ne sont pas autorisées.

Dans certains cas, un projet architectural plus contemporain peut être envisagé (toit plat végétal).

La construction doit être accompagnée et dissimulée par rapport aux parties du terrain visibles depuis l'espace public par des plantations d'essences locales de 2,00 m de hauteur : haies, arbustes ou plantes grimpantes.

Mise à jour :
2018

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement



Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aisne

CHÂSSIS DE TOIT

POSE :

Encastrée, meilleure intégration à la couverture, pas d'effet de désaffleurement et de surépaisseur.



oui

En saillie, cadre du châssis au-dessus du plan de couverture et coffre du volet roulant. Deux éléments qui brisent la linéarité du plan de toiture.



non

NATURE, TAILLE :

- Dimensions acceptées en périmètre ou zone de protection Monument Historique : Les châssis doivent être de proportions verticale, rectangulaire et de dimensions adaptées aux versants de toiture et aux ouvertures inférieures.

En façade principale sur rue : ils sont limités à une dimension de 55 x 78 cm sans excéder 55 x 98 cm de haut.

En façade arrière et non visible de l'espace public, ils sont de dimensions 55 x 78 cm, 78 x 98 cm sans excéder 78 x 118 cm de haut maximum en cohérence avec la dimension du versant.

Ils doivent être en pose vertical, encastrée au nu de la couverture, sans débord de toiture, axés avec les ouvertures de la façade (ou les trumeaux entre ouvertures), situés dans la moitié inférieure du rampant et de finition extérieure gris foncé ou zinc.

Les volets roulants et coffres extérieurs ne sont pas autorisés.

Une isolation/occultation solaire type store intérieur peut-être prévue, de teinte sombre non noire.

- Des châssis à meneau peuvent être demandés suivant la localisation du projet, typologie « fenêtre patrimoine », exemples :

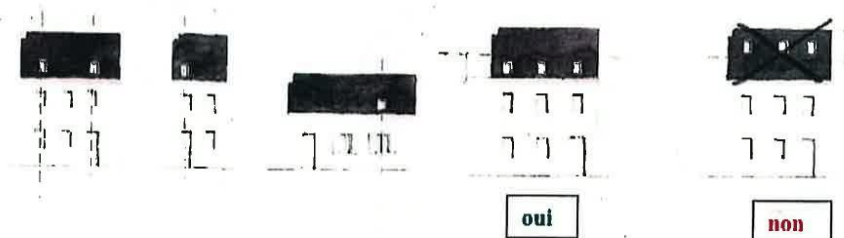


Intégré dans une couverture en tuile de terre cuite ou en ardoise.

Le nombre de châssis de toit sera toujours inférieur au nombre de baies de l'étage inférieur. Le PVC est proscrit.

IMPLANTATION : Le châssis est implanté

- ① axé sur les baies de l'étage inférieur ou sur les meneaux (partie pleine maçonnerie)
- ② en partie inférieure du pan de toiture (plus proche de l'égoût que du faîtage)



Direction régionale des affaires culturelles des Hauts de France - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Aisne
Hôtel du Petit Saint-Vincent 1 rue Saint Martin 02000 LAON
Tél. : 03 23 23 53 54 - Courriel : sdap.aisne@culture.gouv.fr
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Hauts-de-France>
Janvier 2022



**SERVICE
TERRITORIAL DE
L'ARCHITECTURE
ET DU
PATRIMOINE DE
L'AISNE**

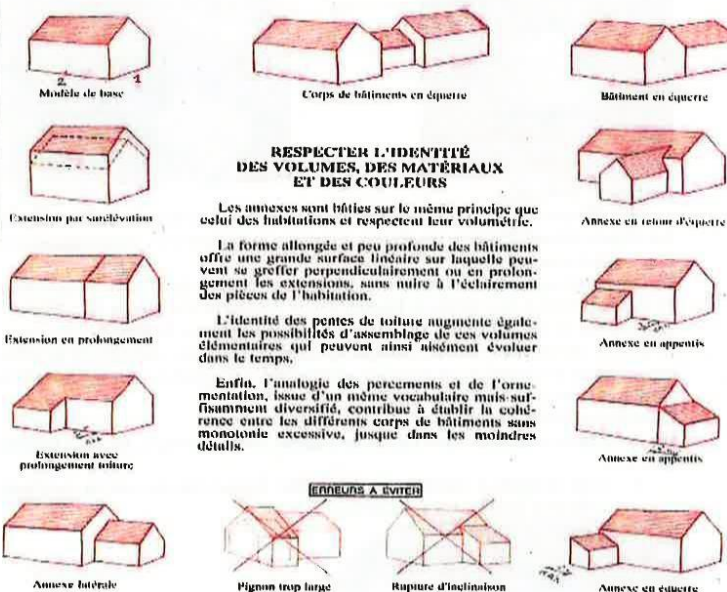
Hôtel du Petit St-Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON
Tél. 03.23.23.53.54
Fax. 03.23.23.33.90

PROJET D'EXTENSION

EX1

Construire n'est ni un acte neutre, ni un acte isolé.
Construire, c'est ajouter un élément au paysage. Pour bien s'insérer dans un lieu, il est indispensable de porter un regard aux alentours et de prendre conscience de l'environnement bâti et paysager, de ce qui fait son intérêt et sa spécificité.

Les extensions



- Les projets d'extensions réalisés en toiture mono-pente ne doivent pas excéder 2,00m de profondeur.
- Ils devront être couverts en matériaux naturels traditionnels de qualité (tuile plate, petite ardoise ou zinc à joint debout).
- Rapport de proportion proche des 1,6 à 2 fois la largeur.



Mise à jour:
09/2017

Dans certains cas, les projets de dessin et de conception contemporain faisant l'objet d'une recherche architecturale manifeste et innovante avec des matériaux naturels de qualité dit noble peuvent être acceptés. Ils pourront, dans ce cas, faire l'objet d'adaptations aux prescriptions indiquées ci-dessus tout en s'inspirant des lieux et des codes de l'architecture traditionnelle locale.

**DIRECTION
RÉGIONALE des
AFFAIRES
CULTURELLES
des
HAUTS DE FRANCE**

**Unité
Départementale
Architecture
Patrimoine de l'Aisne**

Hôtel du Petit St-Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON

Tél. 03.23.23.53.54

LA PORTE D'ENTRÉE

F6

Les portes d'entrée bois traditionnelles sont plus hautes que larges dans une proportion de 1m sur 2m en hauteur. Les portes doivent être en bois peint, d'un dessin simple, en s'inspirant des modèles de portes traditionnelle existantes dans la commune, sur du bâti ancien. Elle doivent être soit de type pleine à panneaux, soit vitrée en partie haute avec 4 carreaux. Les impostes droites, rectangulaire vitrées à petit carreaux, au-dessus de la porte sont possibles.



Les anciennes portes d'entrées, fréquemment du 18è ou 19è siècle, à panneaux et imposte vitrée, peuvent facilement être restaurées, conservant ainsi à la façade son intérêt architectural.

Cela évite la banalisation de l'ensemble en les substituant par des portes standards, d'un dessin très éloigné du bâti traditionnel.

Ne sont pas acceptés les vitrages arrondis, courbes ou en demi-agrumes ou les petits bois intérieurs au vitrage ou en laiton.

Les produits d'imitation tel que le plastique (PVC) n'est pas autorisé.

On distingue les portes d'entrée, dont les dimensions sont 90 x 190 cm ou 90 x 200 cm :

- pleines à imposte vitrée



2 Laon (02)

- à vantail vitré



3 Laon (02)

- à vantail plein



4 Château Thierry(02)



Les portes sont de couleur foncée dans un ton plus soutenu que celui des fenêtres, ou de même couleur que l'ensemble des menuiseries.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) doivent être dans une couleur traditionnelle locale en contraste avec la couleur dominante des façades minérales, exemple: gris coloré (ral 7000, 7002, 7003, 7030, 7031, 7034), vert (ral 6002, 6005, 6007, 6011, 6020), bleu (ral 5003, 5013, 5014), bordeaux (ral 3004, 3005, 3011).

Sont interdits les tons, bois, le blanc, ivoire, les teintes claires, criardes, trop agressives dans le paysage environnemental, et non de couleur traditionnelle locale.

Rentis à jour : 2019

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

**DIRECTION
RÉGIONALE des
AFFAIRES
CULTURELLES
des
HAUTS DE FRANCE**

**Unité
Départementale
Architecture
Patrimoine de l'Alsne**

Hôtel du Petit St-Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON

Tél. 03.23.23.53.54

LA PORTE-FENETRE ou Baie vitrée Création, changement ou restauration

F5

Ces recommandations concernent l'architecture traditionnelle, c'est à dire les immeubles ou maisons construits entre la fin du XVIIème/début XVIIIème siècle jusqu'au 1^{er} quart/1^{ère} moitié du XXème siècle environ, sachant qu'il y a des variantes selon les régions.

Les portes fenêtres traditionnelles sont plus hautes que larges dans une proportion de 1 sur 2.

Les anciennes portes d'entrées, fréquemment du XVIIIème ou XIXème siècle, à panneaux et imposte vitrée, sont souvent en bon état, à l'exclusion de la plinthe ; elles peuvent facilement être restaurées, conservant ainsi à la façade son intérêt architectural. Cela évite la banalisation de l'ensemble en les substituant par des portes standards, plus courtes avec une imposte intégrée ayant souvent la forme d'un demi-agrume épais et sans caractère.

6 ou 8 carreaux et imposte vitrée



style traditionnel

Les ouvertures sur toutes les façades devront présenter une proportion minimum de 1,5 (la hauteur représentant au moins 1,5 fois la largeur) – ex. pour les portes-fenêtres maximum 120 x 215 cm, afin de reproduire les formats d'ouvertures traditionnelles.

Les baies vitrées à l'arrière non visible doivent être conçues comme des verrière et avoir des partitions de clairs de vitrage, fins, et très verticaux.



style contemporain

Sur les projets de styles contemporain, en façade arrière, les baies vitrées peuvent être à trois ou quatre vantaux, ou trois ou quatre carreaux verticaux (suivant les dimensions), et avec des profils fins, style atelier d'artiste, verrière.

Les couleurs sont demandées d'après observations et sondages sur les menuiseries anciennes.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) devront être dans une couleur traditionnelle locale en contraste avec la couleur dominante des façades minérales, exemple : gris coloré (ral 7000, 7002, 7003, 7009, 7023, 7030, 7031, 7033, 7034), vert (ral 6002, 6005, 6007, 6010, 6011, 6013, 6020), bleu (ral 5001, 5003, 5013, 5014), bordeaux (ral 3004, 3005, 3011).

Sont interdits les tons, bois, le blanc, blanc cassé et les teintes claires criardes, trop agressives dans le paysage environnemental, ou non de couleur traditionnelle locale.

2018

DIRECTION
RÉGIONALE
DES AFFAIRES
CULTURELLES
HAUTS DE FRANCE

Unité départementale
de l'architecture et
du patrimoine de l'Aisne

Hôtel du Petit St-Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON

Tél. 03.23.23.53.54

Indications générales
Secteur Soissonnais,
Château-Thierry, Villers-
Cotterêts-Fère-en-
Tardenois

Chaque projet est étudié
selon son contexte
typologique

Mars 2021

FENÊTRES SUD

F

Les menuiseries jouent un rôle prépondérant à l'expression architecturale d'une maison ou d'un immeuble. Les restaurations de maisons anciennes antérieures à la dernière guerre devront toujours respecter les dispositions et les matériaux d'origine pour garder l'authenticité et la valeur de la construction.



Dans tous les cas sur le bâti ancien, les menuiseries en plastique (PVC) ne sont pas adaptées à la qualité et à la richesse de ce patrimoine. Ce matériel et son aspect rompent l'équilibre de la façade et contribuent à la banaliser et à la dénaturer. Elles ne sont pas acceptées. Elles peuvent être acceptées uniquement sur des bâtiments neufs implantés à l'extérieur du centre bâti ancien. Les menuiseries installées seront de dimensions et de dessin identiques à celles remplacées.

Les fenêtres doivent être en bois naturel peint à six carreaux, compartimentées par des petits bois moulurés horizontaux, extérieurs au vitrage, divisant chaque vantail en petits carreaux rectangulaires, de proportion 1/3 plus haut que large. La pose des petits bois pris entre les deux verres ou en laiton n'est pas acceptée.

Les menuiseries (fenêtres, portes, volets) doivent être dans une couleur traditionnelle locale en contraste avec la couleur dominante des façades minérales, exemples : tabacs (ral 7002, 7034), gris-bleu (ral 7000, 7001, 5014), vert (ral 6002, 6005, 6007, 6010, 6011, 6020), bleu (ral 5001, 5003, 5010, 5013), bordeaux (ral 3004, 3005, 3011).

Est possible uniquement sur les fenêtres (sous réserves de notre avis) sur certain immeuble urbain d'utiliser les teintes claires (ral gris 7032, 7044, 7038, beige (ral 1001).

Ne sont pas acceptés les tons : bois, blanc, ivoire, les teintes claires, criardes, trop agressives dans le paysage environnemental, ou effet de mode comme le gris anthracite et non de couleur traditionnelle locale.

Les fenêtres sur toutes les façades devront présenter une proportion de 1,5 minimum :

La hauteur représentant au minimum 1,5 fois la largeur, sans excéder une largeur de 1 m, afin de reproduire les formats d'ouvertures traditionnelles. Le clair de vitrage aura des proportions rectangulaires, plus haut que large.

Les fenêtres à deux vantaux traditionnels sont à 6 carreaux : 90 x 135 cm - 90 x 145 cm - 90 x 155 cm - 100 x 145 cm - 100 x 155 cm - 100 x 165 cm

Les fenêtres traditionnelles secondaires sont à 4 carreaux : 40 x 60 cm - 60 x 95 cm - 80 x 115 cm

Les portes-fenêtres traditionnelles en façade principale sont à 6 carreaux : 120 x 215 cm ou en 140 x 215 cm sur du bâti pavillonnaire.

Les baies vitrées non visibles de l'espace public doivent être de 180 cm de large et être à trois vantaux.

Les menuiseries devront suivre les linteaux cintrés.

Les ouvertures doivent être soulignées soit par une plate-bande de pierres calcaires naturelles à parement lisse ou en enduit simulant un appareillage de pierres, soit avec un bandeau lissé d'une largeur d'environ 15 cm légèrement plus claire.

Rappel : Les travaux à titre d'exemple : ravalement, remise en peinture de la façade ou des menuiseries, changement des menuiseries, pose de volets, réfection de toiture, clôture, abri jardin, piscine, etc...) nécessite une demande de déclaration préalable de travaux que vous devez déposer en mairie. Les travaux dit « à l'identique » n'existe pas.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

DIRECTION
RÉGIONALE des
AFFAIRES
CULTURELLES
des
HAUTS DE FRANCE

Unité
Départementale
Architecture
Patrimoine de l'Aisne

Hôtel du Petit St-Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON

Tél. 03.23.23.53.54

Remis à jour 2019

CHANGEMENT DE VOILETS

F2



Volets persiennés



Volets à barres chanfreinées

Ces recommandations concernent l'architecture traditionnelle, c'est-à-dire les immeubles ou maisons construits entre la fin du XVII^{ème}/début XVIII^{ème} jusqu'au 1^{er} quart/1^{ère} moitié du XX^{ème} siècle, environ, sachant qu'il y a des variantes selon les régions.

- Les baies équipées de volets traditionnelles doivent être conservées.
- Les volets à persiennes ou lamelles, souvent orientables doivent être restaurés.
- Si la restauration des volets existants en bois n'est pas possible, les nouveaux volets seront en bois peint, pleins à barres chanfreinées, sans écharpes (« Z »). Les volets pleins assurent une ventilation par différents motifs illustrés ci-dessus. Leur partie supérieure se compose d'une traverse de protection des eaux de pluies. Ils peuvent aussi être semi-persiennés ou persiennés de préférence dans les bourgs. La pose de volet en plastique (PVC) ou en aluminium n'est pas autorisée.
- Les volets roulants proposent un type d'occultation qui n'est pas compatible avec l'architecture des façades anciennes. Ils sont à proscrire.
- Les volets ainsi que les ferrures doivent être peints dans une couleur traditionnelle locale en contraste avec la couleur dominante des façades minérales, exemple: gris coloré (ral 7000, 7002, 7003, 7009, 7030, 7033, 7034), vert (ral 6002, 6003, 6007, 6011, 6020), bleu (ral 5003, 5013, 5014), bordeaux (ral 3004, 3005, 3011).
- Ne sont pas autorisés les tons, bois, le blanc, blanc cassé, ivoire, les teintes claires, criardes, trop agressives dans le paysage environnemental, et non de couleur traditionnelle locale.
- Pour les maisons conçues avec des persiennes métalliques ou dont les volets ont été remplacés par ces persiennes métalliques, il est souvent préférable de les conserver et les remettre en état. Repliables de part et d'autre le long des encadrements, elles sont mieux insérées que des caissons de volets roulants.
- Il faut remettre en valeur, pour les immeubles pour lesquels la pose de volets extérieurs n'est pas indispensable, la possibilité de poser des volets intérieurs en bois fixés sur l'ouvrant de la fenêtre existante. Ils sont nettement moins onéreux et ne portent pas préjudice à des encadrements de qualité, mais se rabattent sur les embrasures des fenêtres et habillent ainsi l'encadrement intérieur.

Les vérandas et verrières

DIRECTION
RÉGIONALE des
AFFAIRES
CULTURELLES
des
HAUTS DE
FRANCE

Unité
Départementale
Architecture
Patrimoine de l'Alsace

Hôtel du Petit St-
Vincent
1 Rue Saint-Martin
02000 LAON
Tél. 03.23.23.53.54



Porte charnières vitrés

avec vitrage en zig-zag



Véranda avec toit prolongé et à l'italien



Véranda avec toit en coupe



Verrerie rigide

-Une véranda doit être créée dans l'esprit d'une serre totalement vitrée en prolongement d'un séjour, dessiné dans un esprit de verticalité, en respect avec le volume de l'habitation. C'est un volume transparent, discret, dont les parois sont en verre jusqu'au sol. Une véranda est avant tout un espace de transition entre la maison et la nature qui ne doit pas rivaliser en taille avec les volumes existants. Il s'agit d'un élément rapporté, annexe et secondaire. La véranda se présente sans prétention et doit se faire discrète. On aura soin de ne pas compliquer les formes. Pour ce faire, le volume viendra se caler sur l'existant sans le contrarier.

-La toiture de la véranda reprendra la pente du toit de la maison, ou à deux pentes symétriques ou suivant les axes comme sur un pavillon à toit plat.

-La couverture de la véranda est réalisée en matériaux traditionnels des lieux, ou en zinc, verre clair ou en panneaux sandwich de teinte gris foncé.

-Les chevrons de couverture sont alignés avec les montants verticaux des façades.

-Chaque élément de clair de vitrage aura une proportion fine et nettement verticale à 2 fois plus haute que large.

Pour cela, il peut être rajouter un petit bois vertical entre les montants afin d'affirmer la verticalité des clairs de vitrage et l'élanement des façades. Les montants et petits bois intermédiaire des bales auront tous une largeur régulière et égale de clairs de vitrage, d'environ 45cm à 90 cm maximum de large sur 200cm de hauteur minimum.

-La véranda est réalisée avec des matériaux de qualité de type acier ou aluminium.

Les profils doivent être aussi fins que possible.

Les couleurs foncées traditionnelles suivantes peuvent être utilisées : bordeaux, vert, bleu, gris, à l'exclusion des tons bois, blanc, beige et toutes les teintes claires.

-Les soubassements est de préférence à éviter ou de hauteur aussi faibles que possible, maximum 40 cm.



Véranda rigide



Véranda à angle avec toiture en pente



Borndes à angle à 2 versants de toiture



Charnière vitrés

ERREURS A EVITER



Verrerie rigide



Soubassement en bois et autres matériaux du verre



Pente de toit trop faible ne respectant pas celle de la maison



Pignon occupé vitré



Bibliographie : La maison rurale en Ile-de-France de Pierre THIEBAUT- édition Eyrolles Mise à jour 2018

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

COULEURS DES MENUISERIES (fenêtres, portes et contrevents)



* Teinte uniquement possible sur les fenêtres et portes-fenêtres au regard des dispositions et caractéristiques architecturales de l'immeuble et de son impact visuel.

UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DE L'AISNE
1 RUE SAINT MARTIN
02000 LAON
Tél. : 03 23 23 53 54

Les finitions brillantes ne sont pas autorisées.

Les teintes pouvant varier selon les imprimantes, les teintes RAL sont prises sur un nuancier agréé.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

COULEURS DES DEVANTURES, MENUISERIES DES VÉRANDAS ET PERGOLAS



FOND D'ENSEIGNE POSSIBLE



UNITÉ DÉPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DE L'AISNE
1 RUE SAINT MARTIN
02000 LAON
Tél. : 03 23 23 53 54

Les finitions brillantes ne sont pas autorisées.

Les teintes pouvant varier selon les imprimantes, les teintes RAL sont prises sur un nuancier agréé.

Unité
Départementale
Architecture
Patrimoine de l'Aisne
Fiche conseil UDAP – 2020

Les bâtiments agricoles

architecture et paysage

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

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation.

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. Il faut proscrire les installations en ligne de crête et limiter au strict minimum les terrassements en déblai remblai et préférer l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

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 construction comparée aux bâtiments voisins), rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...) et rapport de matériaux, de couleur, de texture.

Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation

Souvent, un corps de ferme présente une organisation précise, avec une cour de service, une hiérarchie et une composition des fonctions. Le respect de l'organisation initiale de la ferme doit être recherché.

Le bâtiment

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.

Pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades. Les ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures ou un jeu de pose du bardage créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui atténuent la masse imposante des volumes.

Sur des bâtiments de très grande largeur, il est fortement conseillé afin de réduire l'effet de masse, de scinder la toiture. D'utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés s'accordant mieux avec les volumes traditionnels. Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.

Adaptation au terrain

Les bâtiments doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

Le niveau sol fini de la construction doit être égal ou supérieur de 0,80 m au maximum, à la moyenne des niveaux du terrain naturel, pris à chaque angle de la construction. La construction s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

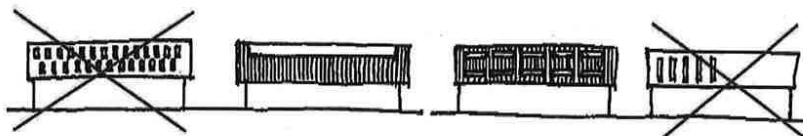
Le réglage des terres devra être réalisé de manière à reprendre le profil naturel du terrain et en traitant les différents niveaux en espalier végétalisé, sans créer de relief artificiel en surélévation en rupture avec le profil naturel existant.

1/3

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

La couverture



Les plaques translucides en couverture contribuent à renforcer le caractère industriel et disgracieux d'un bâtiment. Il est pour cela nécessaire de composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faîtage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues. Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15% de la surface de la couverture.

La couverture devra être réalisée à deux pentes symétriques en plaques de fibres-ciment de grande ondulation. Il est nécessaire de privilégier une teinte soutenue, gris foncé qui doit être plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

Les parements

Traditionnellement, les matériaux utilisés étaient ceux trouvés dans l'environnement proche : pierre, brique, torchis, bois. En cela, ils s'intégraient naturellement au paysage.

Aujourd'hui, le concept des nouveaux bâtiments et le coût engendré ne permettent plus d'utiliser systématiquement ce type de matériaux. On peut néanmoins respecter un certain nombre de principes faciles à mettre en œuvre et bien choisir ses matériaux. Les matériaux apparents en façades et couverture doivent être mats et de teintes foncées.

Pour les façades, sont à préférer les bardages en bois naturels laissés de teinte naturelle s'harmonisant au mieux avec l'environnement paysager et bâti. Il faut préférer une pose verticale.

Les façades sont traitées en bardage de bois naturel massif, vertical à couvre-joints, ou vertical en planches disjointes ou claire-voie, à recouvrement vertical, pose à joints plats ouverts. Le bardage doit être laissé brut, d'essence naturel résistant (aulne, mélèze, red cedar, châtaignier, douglas, robinier, chêne, hêtre) afin de pouvoir le laisser grisé naturellement dans le temps, sans application de lasure, mais pouvant être traité thermiquement. Les portes doivent être également traitées soit en bois soit métallique de teinte foncée (ral 7006, 8014, 7022, 6003).

Suivant les villages, leur situation, leur impact, il peut être étudié la pose de bardage métallique de couleur foncée se mariant au mieux avec les teintes du paysage environnante, exemple : Ets Arcelor Mittal teinte, brun Sepia (ral 8014), vert bronze Winobottle (ral 6003).

Les couleurs claires ou sahara, réséda, beige, ivoire ou autres ne sont pas autorisées.

Les soubassements maçonnés doivent être recouvert par le bardage en extérieur et ne doivent être visible que sur une hauteur maximum de 0,80 m par rapport au terrain sol fini en tout point.

Les abords

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, 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 ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse ; toutefois, les plantations prévues aux projets ne sont que très rarement réalisées, ce qui conduit à juger des projets autrement...

Les plantations aux abords de ces projets sont pourtant nécessaires et même obligatoire. Elles sont liées au permis de construire et la non réalisation de ces aménagements rend le projet de construction non conforme et irrégulier.

Plan Local d'Urbanisme de COURTEMONT-VARENNES

Règlement

Les plantations nouvelles aux abords des projets sont nécessaires:

Les haies permettent de relier des éléments du programme, de délimiter des usages, composer des éléments entre eux, d'enserrer des zones de stockage, les dépôts de matériels, de masquer les éléments comme les silos, protéger le bassin d'eau, etc.

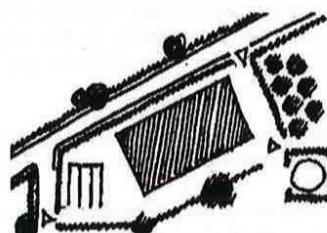
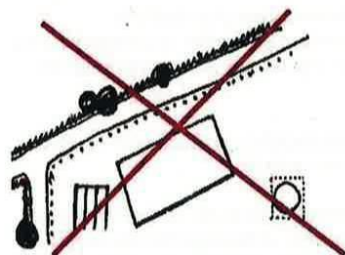
Les bosquets, peuvent rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment en coupant la masse des toits et des murs.



Les écrans végétaux, permettent de stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop exposés. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.

Il faut proscrire les haies de conifères (épicéas, sapins) et les essences d'ornementation du type thuyas.

Il est demandé de planter des haies libres composées d'arbustes d'essences locales et doublée d'un rang d'arbre de haute tige (feuillus) qui marquent et enrichissent le paysage au pourtour de ces installations.



Les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement valorisant le 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.

Les projets de constructions de type agricole imposent dans ces paysages à forte valeur paysagère, la prise en compte au dépôt de permis de construire de leur intégration optimale la plus discrète possible dans leur environnement. C'est pourquoi il est indispensable de fournir en complément en plan d'aménagement végétale détaillé lié au permis de construire.

Nota bene :

Les panneaux solaires doivent être les plus discrets possibles, afin de préserver le contexte urbain et paysager. Ils devront impérativement être non visibles des espaces publics (rue, chemin, sente).

Ils devront être posés de type intégré totalement au bâti (IAB), encastré au nu de la couverture et non pas en saillie et sans raccord visible et disposés sur la totalité du versant. Les panneaux, cellules, cadres, bordures, trame de fond devront être entièrement noirs (full black), traités anti-reflet afin d'assurer un aspect mât des panneaux.