

COMMUNE D'URCEL
REVISION DU PLU

Règlement

SOMMAIRE

TITRE1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone U	5
CHAPITRE II - Règlement applicable à la Zone UF	16
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	23
CHAPITRE I - Règlement applicable à la Zone 1AU	24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	32
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone A	33
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	39
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone N	40

ZONE URBAINE

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elle comprend la zone et les secteurs suivant :

- **la zone U**, correspond à l'urbanisation d'Urcel.

Le secteur Ua reprend le centre dense de la commune

Le secteur Ut reprend les équipements publics

- **La zone UF** reprend les activités économiques

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone U

Caractère de la Zone

Le secteur U correspond à l'urbanisation agglomérée le long des différentes voies formant l'enveloppe urbaine.

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

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

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

Outre des éléments naturels (arbres, haies et autres), certaines constructions ou ensembles de constructions de la zone U sont repérés et identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. Ces constructions et ensembles de constructions identifiés et localisés sur documents graphiques sont l'objet de prescriptions particulières.

Le secteur Ua reprend l'îlot du centre ancien de la commune

Le secteur Ut reprend les équipements publics ou d'intérêt collectif.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan réglementaire, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et de transport de matières dangereuses.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Un cahier de recommandations architectural est joint à ce présent règlement.

SECTION I

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

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- les installations classées non visées à l'article U2 ;
- le stationnement isolé des caravanes et l'habitat léger de loisir quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article U2;
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement
- les constructions à usage d'industrie, d'entrepôts
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les nouvelles exploitations agricoles et forestières
- les garages en sous-sol

Dispositions particulières :

En secteur Ut, seuls sont admis les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs à dominante humide indiqués au plan de zonage :

- seul est admis l'extension des constructions existantes
- les sous-sols et caves sont interdits
- le 1er niveau de plancher (rez-de-chaussée) sera au minimum à 0.50 mètres au dessus du terrain naturel
- la surface imperméable sera au plus égale à 20% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation (le calcul s'opère sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa).
- la surface imperméable sera au plus égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activités ou de service (le calcul s'opère sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa).
- la surface imperméable sera au plus égale à 30% de la surface totale de l'unité foncière pour les équipements publics (le calcul s'opère sur la superficie de la parcelle effectivement touchée par l'aléa). Des accès hors d'eau seront aménagés.
- les citernes enterrées doivent être ancrées
- les stockages et dépôts devront être situés au minimum à 0.50 mètres au dessus du terrain naturel.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et arbres isolés préservés en vertu du L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme. Les ensembles de vergers et jardins identifiés au plan de zonage sont inconstructibles. Seuls sont admis les abris de jardin d'une surface inférieure à 20m².

Article U 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières

Les démolitions des constructions repérées au titre du L123-1-5-III-2 sont soumises à permis de démolir

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers préservés en vertu du L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.

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

- les constructions à usage d'activité artisanale et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition d'être compatibles avec la présence des habitations.
- Les groupes de garages individuels liés à des habitations, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les installations classées, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante et à la commodité des habitants et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.

Dispositions particulières :

Les secteurs de jardin repérés au titre du L123-1-5-III-2, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m² par unité foncière.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article U 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

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

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

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

Article U 4 : Desserte par les réseaux

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire, lorsque les réseaux existent.

Si le réseau n'existe pas, le requérant doit être pourvu d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur et sous autorisation préalable des services gestionnaires.

Eaux pluviales

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

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

Article U 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Dans une bande de 25 mètres à compter de la rue

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

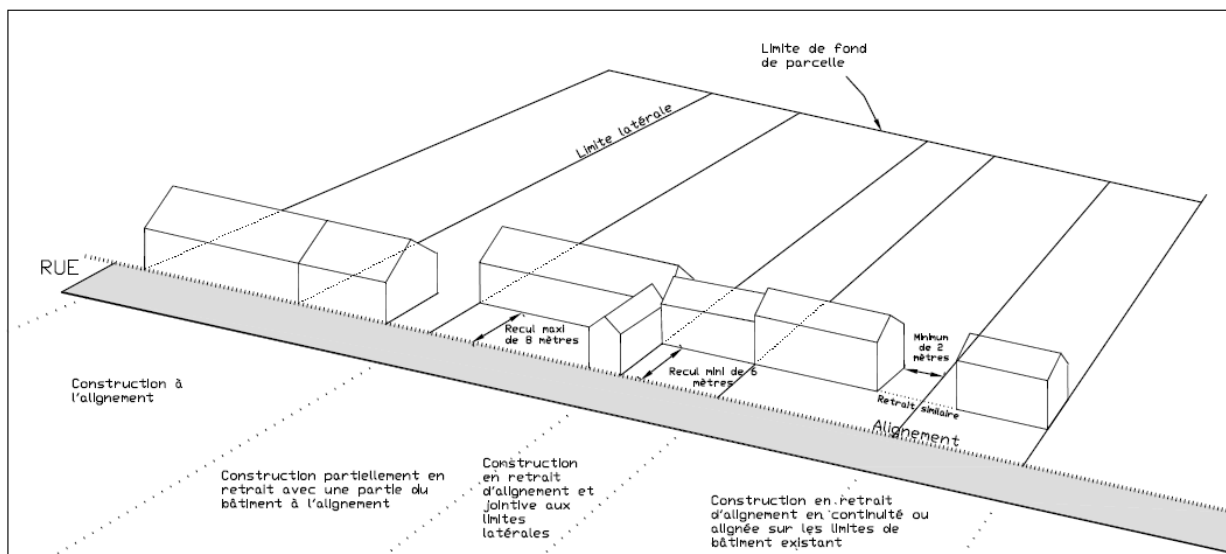
b) soit les constructions principales sont implantées en retrait :
la façade sur rue des constructions s'implante avec un recul compris entre 5.00m et 8.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

c) D'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

d) Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, agricoles, d'activités, de services et commerciales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

. Croquis qui ont valeur d'exemple destinés à la bonne compréhension des règles écrites

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.

On respectera les contraintes de l'organisation urbaine, des réseaux viaires bouclés en tenant compte de l'implantation typologique des bâtiments existants afin de ne pas rompre la continuité du bâti.

Dispositions particulières :

En secteurs Ut , les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

En secteur Ua, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en continuité d'une implantation identique aux constructions situées sur les parcelles immédiatement contiguës (en limites latérales).

D'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activités, de services et commerciales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Dans tous les secteurs, dans le cadre du L123-1-5-III-2°, les murs identifiés doivent être maintenus, les constructions en retrait sont alors autorisées.

Dans le cas de restructuration, d'extension, l'implantation des constructions existantes sur rue doit être maintenue. Les extensions ne devront pas dénaturer les constructions existantes.

Dans tous les cas et notamment de démolition, le maintien d'une continuité visuelle à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

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

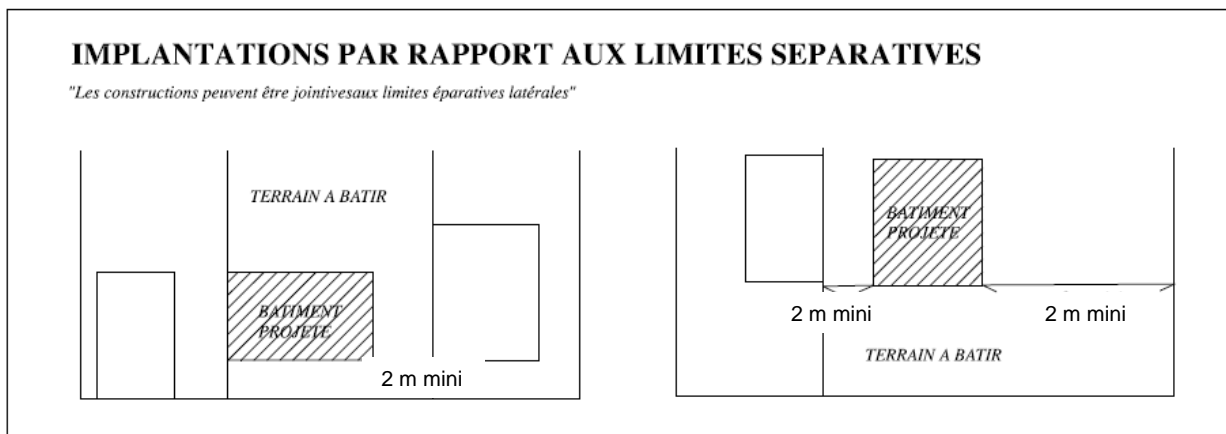
1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de reconstruction d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de 10 ans.

Croquis qui ont valeur d'exemple destinés à la bonne compréhension des règles écrites

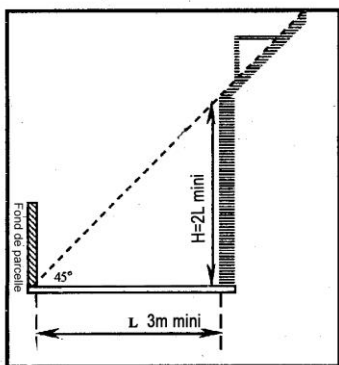


Dispositions particulières :

En secteur Ua, Les constructions seront jointives à au moins une limite latérale ou en retrait maximal de 3 mètres par rapport à la limite séparative. D'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

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



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

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

Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Article U 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

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

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension, l'implantation des constructions respectera les principes généraux d'implantation des constructions existantes repérées.

Article U 10 : Hauteur maximum

La maison 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.

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

Le niveau du rez de chaussée des constructions est interdit en contrebas du niveau de la voirie. 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.

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension, la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées.

Article U 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Un cahier de recommandation architecturale est joint en annexe

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

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

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

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

On privilégiera sur des constructions neuves, des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

Le principe de base est que l'architecture nouvelle doit être contemporaine. Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment (architecture et destination d'origine), ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures étrangères, ou anachroniques.

II - La Forme

1) Les toitures

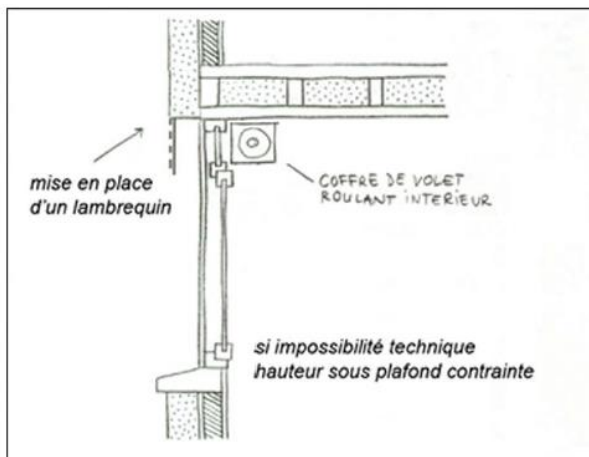
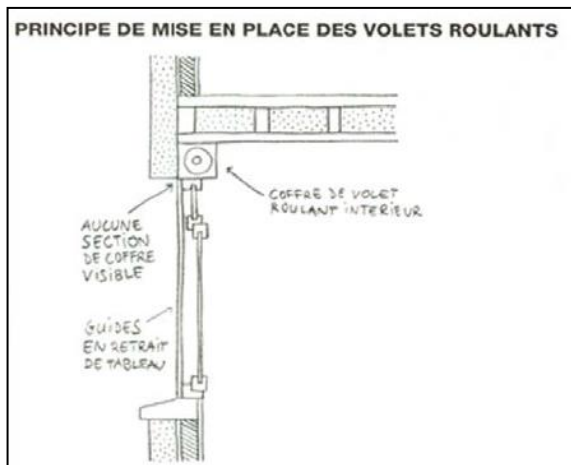
Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. Les éléments techniques et décoratifs de la toiture doit être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

La hauteur de la façade doit être supérieure ou égale à la hauteur de la toiture.

2) Les ouvertures

a) Volets

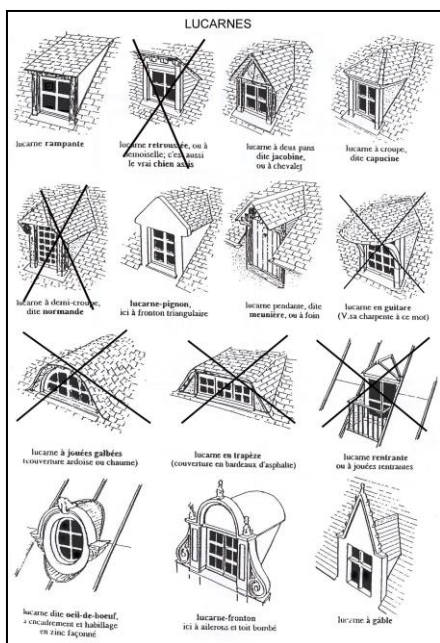
Les coffres de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



b) Ouvertures en toitures

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

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



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

III - Aspect et couleurs

1) Les toitures- Aspect

- Constructions principales

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux.

- Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° de Code de l'Urbanisme ne peuvent a priori qu'être reconstruites à l'identique ou recevoir des modifications légères. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Les façades

a) Aspect

Pour les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction.
- Être d'une couleur plus foncée que le reste de la façade

Les pignons aveugles sur rue sont interdits

b) Matériaux et décorations

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

Le bois utilisé en façade devra être dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

c) Couleurs

Les couleurs autorisées reprendront celles déjà existantes identifiées au titre du L123-1-5-III-2.

IV - Les clôtures

1) Généralités

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

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Implantées à l'alignement sur rue, **les clôtures sont minérales ou végétales.**

Le grillage est toléré en clôture s'il est associé à une clôture végétale.

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

b) fond de parcelle:

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

En limite d'urbanisation avec la zone A ou N, on doit réaliser des haies de feuillus avec des arbres de jet et/ou des arbustes en bourrage d'essences locales. Ce dispositif pourra être réalisé en limite de fond de parcelle.

c) Sont interdits : le grillage qui n'est pas associé à une clôture végétale, les clôtures réalisées en matériaux de fortune; sur rue, les bâches et les plaques d'aspect béton

d) dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, un type de clôture identique ou en cohérence et en continuité d'une clôture existante est demandé.

Dans les zones à dominante humides repérées au plan de zonage, les clôtures pleines sont interdites.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur minimale de 0.80 mètres doublées ou non d'une haie végétale et ne pas dépasser une hauteur de 1.50m.

Les clôtures végétales ne dépasseront pas une hauteur de 2.00m.

b) visibilité

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

V – Réhabilitation des constructions et ensembles Repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° de Code de l'Urbanisme

En cas de réhabilitation ou de rénovation de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes..

Les ouvertures surdimensionnées, de percer des fenêtres en largeur sur rue sont interdits.

Article U 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité d'habitation et une place pour le vélo ;
- Pour les logements aidés de l'état : 1 place de stationnement par unité d'habitation et une place pour le vélo

Dispositions particulières :

En secteur Ua, il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation et une place pour le vélo ;

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

1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L-123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Les jardins et potagers préservés au titre du L123-1-5-III-2° ne pourront être urbanisés, seuls sont permis les abris d'une surface inférieure à 20m² :

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette végétale et documents annexés.

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

a) Jardins privés

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

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

b) Haies

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

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

En limite d'urbanisation, et en entrée de ville, on doit réaliser des haies de feuillus et/ou avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage. Ce dispositif sera réalisé en limite de fond de parcelle et en limite latérale en entrée de commune.

c) Abords des aires de stationnement

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

SECTION III PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article U 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article U 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

CHAPITRE II

Règlement applicable à la Zone UF

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et artisanales.

L'habitat est exclu de cette zone, sauf cas exceptionnel de logement nécessaire au fonctionnement des activités.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan réglementaire, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et de transport de matières dangereuses.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Un cahier de recommandations architectural est joint à ce présent règlement.

SECTION I :

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

Article UF1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les installations classées autres que celles définies à l'article UF2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UF2
- les hébergements hôteliers,
- les exploitations agricoles
- Les commerces

Article UF2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus, et intégrées dans les constructions d'activités. L'habitation, dans la limite d'un logement par parcelle, aura une surface habitable maximale de 150m².
- Les dépôts de combustibles liquides (stations services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone sont autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures, et ce, sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public,
- Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.

SECTION II :

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UF3 Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

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

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ; en particulier, ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UF4 Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le pré-traitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des pré-traitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- le stockage et l'infiltration des eaux pluviales
- la rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

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

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

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

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

b) Postes électriques, ouvrages techniques

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

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

Article UF5 Caractéristique des terrains

Sans objet

Article UF6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite d'emprise des voies

Article UF7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Les installations et constructions doivent être édifiées en limite ou avec un recul d'au moins 5 m des limites séparatives

Article UF8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UF9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UF10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **12.00m au faitage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article UF11 Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

- **les toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

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

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faîtage.

Les fanions, totems et mats utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 6 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UF et les zones A et N, la clôture sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

Article UF12 Stationnement des véhicules

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UF13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement visibles des voies publiques, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette végétale et documents annexés.

SECTION III PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UF 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article UF 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ZONES A URBANISER

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- La zone 1AU caractérise une zone d'urbanisation future destinée à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble.

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone 1AU

Caractère de la Zone

La sous-zone 1AU a pour vocation de planifier le développement et la densification de la partie urbanisée. Elle caractérise les zones d'urbanisation futures destinées à du logement et aux activités qui en sont le complément normal, et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'ensemble dont les orientations sont définies.

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

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan réglementaire, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et de transport de matières dangereuses.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Un cahier de recommandations architectural est joint à ce présent règlement.

SECTION I

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

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts
- l'hébergement hôtelier
- Les nouveaux sièges agricoles,
- les constructions sur terre sauf pour des raisons techniques liées à l'assainissement
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.
- les garages en sous-sol, les citernes non enterrés

Article 1AU 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières

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

Pour être ouverts à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés dans la sous zone 1AU seront **soumis à un projet d'ensemble dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.**

Une densité brute minimale de 15 logements/ha est demandée

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, les piscines et les spas dans le cadre d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager d'une opération globale d'aménagement
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AU 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

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

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

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

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

3.2. Voirie

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

Les chemins et sentiers identifiés et repérés aux documents graphiques sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, non accessibilité aux véhicules motorisés sauf engins agricoles...).

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

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

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire.

b) Eaux pluviales

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, les dispositifs doivent être adaptés à l'opération sur son propre terrain et compatible avec le SDAGE.

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

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

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

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

b) Postes électriques, ouvrages techniques

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

Article 1AU 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

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

La façade sur rue des constructions s'implante soit à l'alignement soit avec un recul compris entre 5.00 m et 10.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics qui seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre.

Dans tous les cas, le maintien d'une continuité visuelle par la clôture à l'alignement et d'une limite à l'autre est impératif.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

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

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article 1AU 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

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

Article 1AU 10 : Hauteur maximum

La hauteur est limitée à 10m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues)

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Un cahier de recommandation architecturale est joint en annexe

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'appliquent

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

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

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

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de

prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

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

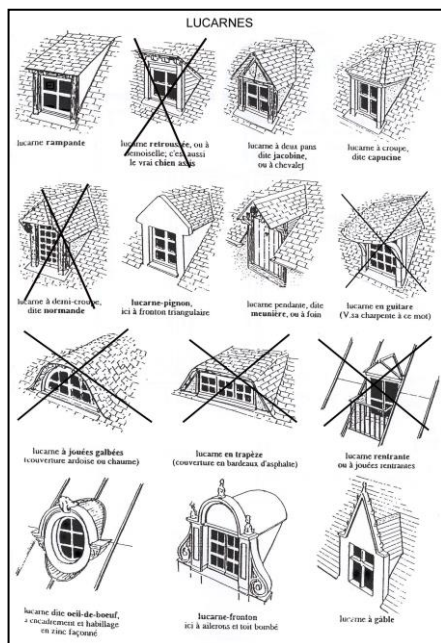
II - La Forme

1) Les ouvertures

Volets

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

Ouvertures en toitures



Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturation seront placés à l'intérieur de la construction.

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

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

III - Aspect et couleurs

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

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

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en façade ou en toiture mais devront veiller à s'intégrer à la construction.

a) Matériaux et décorations

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

b) Couleur

Le blanc pur est interdit

IV - Les clôtures

3) Généralités

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

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue et autres limites:

Implantées sur rue, **les clôtures sont végétales.**

Le grillage est toléré en clôture s'il est associé à une clôture végétale.

b) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ou d'aspect plaques de béton ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints et sur rue, les canisses, claustras, bâches.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

V – Locaux accessoires à l'habitation

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

Article 1AU 12 : Stationnement

Les exigences de stationnement concernent toutes les constructions.

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

Il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement et 1 place pour le vélo
- pour les logements locatifs : 1 place de stationnement et 1 place pour le vélo

Dans les parties collectives, il devra être prévu 1 place de stationnement par unité d'habitation construite.

Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette végétale et documents annexés.

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

a) Jardins privés

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

b) Haies

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

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

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

SECTION III PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article 1AU 14 : Performances énergétiques et environnementales

non réglementé.

Article 1AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

ZONE AGRICOLE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone A

Caractère de la zone

Cette zone comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan réglementaire, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et de transport de matières dangereuses.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Un cahier de recommandations architectural est joint à ce présent règlement.

SECTION I

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

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'activités industrielles, d'activités artisanales, de bureaux ou commerciales, à fonction d'entrepôts autres qu'agricoles;
- les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole ;
- les affouillements ou exhaussement des sols existants autres que ceux nécessaires aux activités et constructions admises à l'article A2 ;
- les constructions à usage d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- les hébergements hôteliers autres que ceux nécessaires à la diversification de l'activité agricole.

Article A 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ; en cas d'impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire les haies, boisements et talus préservés en vertu du L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme
 - Les constructions à usage d'habitation existantes et les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre du L123-1-5-III-2, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

La RN 2 est soumise au L111-1-4 du code de l'urbanisme : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 : Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de visibilité : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2) Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : Desserte en eau et assainissement

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

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Lorsque le réseau n'existe pas, l'assainissement individuel est autorisé mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés et elles doivent satisfaire aux dispositions réglementaire en vigueur.

Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et, conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Eaux résiduaires

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE - COMMUNICATION

Sans objet.

Article A 5 : Caractéristique des terrains

Sans objet.

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

a) Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe de la chaussée. Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant.

b) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

Dispositions particulières :

Pour les constructions à usage d'habitations existantes ou celles identifiées au titre du L123-1-5-III-2, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

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

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article sera autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Non réglementé

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder le niveau de R + 1 + combles aménageables.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur de 12 mètres sauf contrainte technique (silo...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Un cahier de recommandation architecturale est joint en annexe

Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leurs volumes et leurs couleurs s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes.

Il pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions, afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions sera accompagnée par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

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

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.

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.

Les clôtures

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

Article A 12 : Stationnement des véhicules

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

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

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette végétale et documents annexés.

SECTION III**POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****Article A 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

ZONE NATURELLE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

- Le secteur Nzh reprend les terrains à dominante humide
- Le secteur Np correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable

Chapitre I

Règlement applicable à la Zone N

Caractère de la zone

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

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

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

- Le secteur Nzh reprend les terrains à dominante humide
- Le secteur Np correspond au périmètre rapproché du captage d'eau potable

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan réglementaire, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 1) et de transport de matières dangereuses.

Rappel : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Un cahier de recommandations architectural est joint à ce présent règlement.

SECTION I :

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

Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions à usage d'habitations sauf dispositions prévues à l'article N2
- les installations classées
- le stationnement isolé des caravanes et d'habitat léger quels qu'en soient la durée et l'usage ;

- les dépôts de toute nature sauf à usage agricole;
- les constructions à usage d'activités commerciales, entrepôts, industrielles et artisanales
- les hébergements hôteliers
- les sous-sols

Dispositions particulières :

En secteur Nzh, les aménagements ne doivent pas compromettre la zone soumise à remontée de nappe et les zones à dominante humide.

La RN 2 est soumise au L111-1-4 du code de l'urbanisme : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes express.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article N2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur identifié comme pollué, tout projet devra intégrer cette contrainte et pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à augmenter cette contrainte.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies et arbres isolés préservées en vertu du L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.

Dispositions particulières :

En secteur Np, sont admis les constructions et aménagements liés au captage ainsi que les constructions et les aménagements nécessaires des constructions existantes, à condition d'être compatibles avec la présence du captage.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N3 Accès et voirie

non réglementé

Article N4 Desserte en eau et assainissement

a) Eaux pluviales

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

L'aménageur doit gérer les eaux pluviales sur son propre terrain et doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Article N5 Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article N6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres des voies existantes.

Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si elles ne jouxtent pas les limites parcellaires, les constructions doivent s'écarter de la limite d'une distance minimale de 3 mètres.

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

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

Article N9 Emprise au sol

non réglementé

Article N10 Hauteur des constructions

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

Article N11 Aspect extérieur

Généralités

Un cahier de recommandation architecturale est joint en annexe

Du fait de la sensibilité paysagère du lieu, les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

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

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

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

On doit prêter particulièrement soin aux constructions et ensembles bâtis traditionnels mentionnés sur le document graphique identifié au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et qui sont l'objet de prescriptions particulières et dont toute modification est soumise à demande d'autorisation préalable (ravalement, modification des menuiseries, percements nouveaux, etc...).

Matériaux :

Les matériaux d'aspect ondulé, ou d'aspect asphalté sont interdits

Sont interdits le blanc et les couleurs claires ou vives

Clôture :

Les clôtures seront végétales, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2.00 mètres

De manière générale, les clôtures seront végétales doublées ou non d'un grillage, le grillage seul est interdit.

Les clôtures en plaques en béton sont interdites

En secteur Nzh, les clôtures pleines sont interdites, elles peuvent être constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et le plus transparents possibles.

Article N12 Stationnement des véhicules

Non réglementé

Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette végétale et documents annexés.

Les constructions devront être dissimulées arbres ou arbustes organisés en bouquets dispersés. Lorsque ceux-ci sont incompatibles avec l'utilisation du sol, les plantes grimpantes seront admises en remplacement. Les haies végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain.

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

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

Les haies préservées au titre du L123-1-5-III-2° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres.
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole sous réserve que celui-ci soit correctement intégré au paysage
- réorganisation du parcellaire sous réserve de plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

ANNEXES

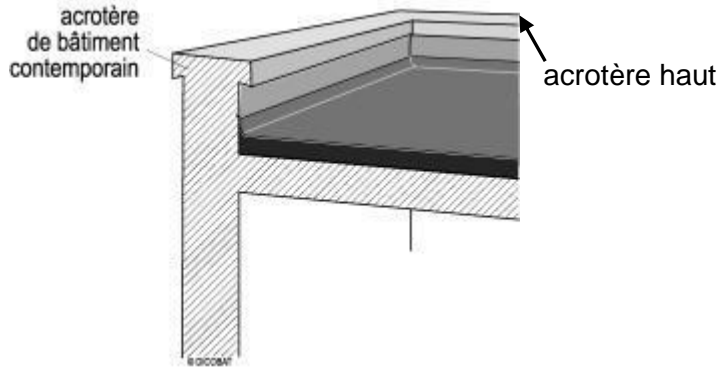
A titre informatif

GLOSSAIRE

A

Acrotère

Muret masquant un toit plat ou une terrasse.



Affouillements du sol

Extraction de terrain supérieure à 100 m² et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

Alignement : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

A l'aplomb : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

Amélioration/Extension des constructions existantes

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

Annexe : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

Appentis : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

Arbre de haute tige : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

Au droit de : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

Au nu de : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ;
au même nu : se dit de plusieurs partie d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

B

Baie : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).
Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC....,

Balcon : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

C

Chaussée : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

Comble : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

D

Desserte d'un terrain : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en terme d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

Destination : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 9 destinations :

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.
- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
- **Artisanat** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- **Bureau** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits
- **Exploitation agricole ou forestière**
- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :

Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies collectives (accueillant au moins 3 enfants)
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé avec hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de courts et moyens séjour, résidences médicalisées ;
- Les établissements publics d'action sociale ;
- Les établissements publics culturels et les salles de spectacle publiques spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les locaux exclusivement réservés à la pratique du culte ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Pour les institutions supérieures de l'Etat, sont visés les 11 institutions et grands corps d'Etat suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'Etat ; le Conseil Economique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

Destination principale : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

Division de propriété : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

E

Egout de toiture : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

Embrasure : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),...

Ne sont pas compatibles les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

Étage : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

Espaces verts et espaces libres

Les surfaces perméables peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

Les espaces libres de pleine terre présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur excède 2 mètres

F

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

H

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

L

Limite séparative : ligne commune à deux propriétés privées

Limite séparative latérale : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Limite de fond de parcelle : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

Lucarne : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

M

Modénature : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

Mur bahut : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...°;

N

Nu : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

Niveau : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqués les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

O

Opérations d'aménagement d'ensemble :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

P

Pan coupé : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

Pièce principale : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjours, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

Pièce secondaire : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

Propriété : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

R

R 111-21 : 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.

R123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

S

Secteur : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

Servitudes d'utilité publique : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

Sol naturel avant travaux : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

Soubassement : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

Souche : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

Surface perméable : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

Surplomb : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

T

Terrain : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

Terrain ou unité foncière :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

U

Unité foncière : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

V

Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie

a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques

- b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :
 - i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale
 - ii. Voies à conserver, créer ou modifier
 - iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement
 - iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir
- c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

Voie publique

Une voie publique est, au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire (c. voirie routière, art. L. 111-1). Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

Z

Zonage : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

Recommandations paysagères

PALETTE VEGETALE

COMMUNE D'URCEL

Le diagnostic paysager de la commune a permis d'identifier 3 grandes entités paysagères s'appuyant sur la topographie. Ces entités constituent de réels enjeux de développement durable :

- Un paysage agricole offrant des respirations dans ce paysage forestier,
- Le paysage forestier : Un paysage forestier marquant l'identité de la commune,
- Les marais : Ambiance humide et forestière,
- Le tissu rural de la commune.

Dans cette logique, nous proposons de pérenniser ces paysages via une palette végétale cohérente en fonction de ces trois grandes entités. On choisira des végétaux indigènes parlant de la géographie et des paysages.

- Nous proposons de favoriser les haies bocagères, des haies taillées, ... sur le plateau agricole.
- Encourager une palette végétale fleurie et structurée en cœur de village (alignements de tilleuls). Ces plantations participeront à l'ambiance des espaces publics.
- Nous proposerons des essences végétales liées au registre de l'eau et du bois pour la commune et ses extérieurs.

Liste des végétaux

Nous proposons une liste non-exhaustive. La liste propose des essences indigènes en excluant les essences non locales (thuyas, ...). Nous rappelons que ces essences non locales ne participent pas à l'identité végétale de la commune.

ENTITE 1 – Un paysage agricole offrant des respirations dans ce paysage forestier



HAIES / FORME LIBRE

On favorisera des essences au système racinaire profond afin de fixer les terres. Ces essences doivent accompagner les végétaux existant implantés autour de ces poches agricoles. Ces essences accompagneront aussi les lisières forestières

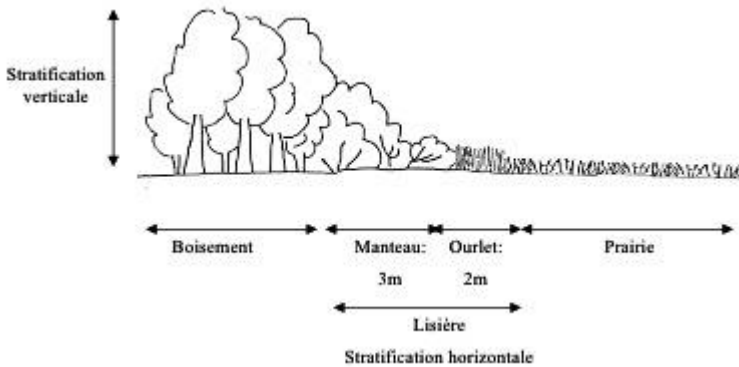
- | | |
|------------------------------|--|
| - Aubépines | Crataegus x monogyna |
| - Amélanthier vulgaire | Amelanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en coeur | Alnus cordata |
| - Aulne glutineux | Alnus glutinosa |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Bourdaine | Rhamnus frangula |
| - Cerisier Sainte Lucie | Prunus mahaleb |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Chêne pédonculé | Quercus robur |
| - Cormier | Sorbus domestica |
| - Cornouiller mâle | Cornus mas |
| - Cornouiller sanguin | Cornus sanguinea |
| - Coudrier (noisetier) | Corylus avellana |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Erable sycomore | Acer pseudoplatanus |
| - Fusain d'Europe | Euonymus europaeus |
| - Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| - Houx commun | Ilex aquifolium |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Poirier sauvage | Pyrus pyraeaster (Possible de planter dans les prairies) |
| - Pommier sauvage | Malus sylvestris (Possible de planter dans les prairies) |
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Sureau noir | Sambucus nigra |
| - Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata |
| - Viorne obier | Viburnum opulus |

ENTITE 2 – Le paysage forestier : Un paysage forestier marquant de la commune,

La lisière, décor à l'arrière-plan du village

La visibilité du bâti varie selon son implantation en lisière. Sa présence et sa silhouette sont généralement marquées par un élément bâti : une église, ...

C'est un espace de transition entre forêt et espaces agricoles formés de pâtures et de vergers, composé de haies arbustives et de bosquets. Les extensions urbaines constituent donc une zone sensible et de conflit.



Aussi, ces essences doivent accompagner les essences implantées dans la couronne végétale (ambiance bocagère et forestière). Ces haies participent au maintien des versants et constituent parfois la lisière arborée. Elles seront variées, caduques et mélangées. On trouvera des arbres de haut jet tous les 9 m et des arbustes en touffes ou cépées tous les mètres (Noisetiers, ...).

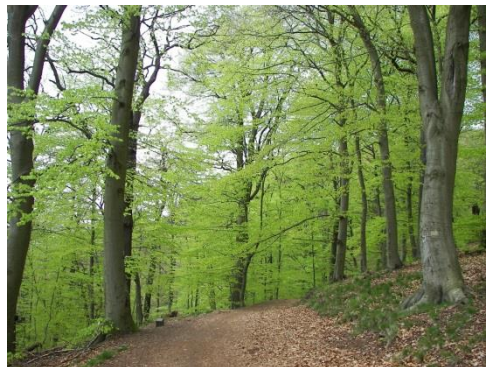
VEGETAL SITUE DANS LES ZONES BOISEES

Arbres de grande taille :

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| - Hêtre commun | Fagus sylvatica, |
| - Érable sycomore | Acer pseudoplatanus, |
| - Tilleul à petites feuilles | Tilia cordata |
| - Tilleul à grandes feuilles | Tilia platyphyllos |
| - Quercus robur | Chêne pédonculé |
| - Erable champêtre | Acer campestris |



Chêne



Hêtre



Erable

Arbres de seconde grandeur :

- | | |
|--------------------|----------------------|
| - Charme commun | Carpinus betulus, |
| - Érable champêtre | Acer campestre |
| - Aubépines | Crataegus x monogyna |
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Erable champêtre | Acer campestre |



Charme

Arbustes :

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Houx commun | Ilex aquifolium, |
| - Noisetier commun | Corylus avellana, |
| - Néflier | Mespilus germanica, |
| - Cornouiller mâle | Cornus mas, |
| - Cornouiller sanguin | Cornus sanguinea, |
| - Troène vulgaire | Ligustrum vulgare, |
| - Cassis | Ribes nigrum |
| - Chèvrefeuille | Lonicera nitida |
| - Lierres | Hedera hélix |

Dans le continuum, espèces fruitières

- pommiers, poiriers, pruniers, noyers en variétés.

VEGETAL SITUES AUX LISIERES DES BOIS ET DANS LES HAIES

Ces essences doivent accompagner les essences implantées dans la couronne végétale (ambiance bocagère). Les haies seront variées, caduques et mélangées. On trouvera des arbres de haut jet tous les 9 m et des arbustes en touffes ou cépées tous les mètres (Noisetiers, ...).

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- Quercus robur	Chêne pédonculé
- Erable champêtre	Acer campestris
- Fagus sylvatica	Hêtre
- Malus	Pommiers (Possible de planter dans les prairies)
- Pyrus	Poiriers (Possible de planter dans les prairies)
- Carpinus betulus	Charmes
- Prunus serrulata	Prunier

ARBUSTES

- Aubépines	Crataegus x monogyna
- Rosa arvensis	Rosiers des champs
- Erable champêtre	Acer campestris
- Chèvrefeuille	Lonicera nitida
- Houx	Ilex aquifolium
- Noisetiers	Corylus avellana
- Troène	Ligustrum vulgare
- Sureau	Syringa vulgaris
- Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
- Amélanche vulgaire	Amelanchier ovalis
- Bourdaine	Rhamnus frangula
- Cerisier à grappes	Prunus padus
- Charme commun	Carpinus betulus
- Cormier	Sorbus domestica
- Cornouiller mâle	Cornus mas
- Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
- Coudrier (noisetier)	Corylus avellana
- Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
- Houx commun	Ilex aquifolium
- Merisier	Prunus avium
- Néflier commun	Mespilus germanica
- Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus
- Prunellier	Prunus spinosa

ENTITE 3 – Le Paysage de fond de vallée humide.

Ces essences doivent accompagner le tissu végétal existant dans les marais (ambiance forestière et humide).

- | | |
|----------------------|-----------------------------------|
| - Quercus palustris | Chêne des marais |
| - Salix alba | Saule (Forme naturelle ou têtard) |
| - Alnus glutinosa | Aulne glutineux |
| - Saule blanc | Salix alba |
| - Saule cendré | Salix cinerea |
| - Saule des vanniers | Salix viminalis |
| - Saule marsault | Salix caprea |
| - Fraxinus excelsior | Frêne commun |



Plantes humides

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - Thypha angustifolia | Masette |
| - Iris pseudoacorus | Iris des marais |
| - Lythrum salicaria | Salicaire |
| - Juncus inflexus | Jonc courbé |
| - Scirpus lacustris | Jonc des chaisiers |
| - Carex acutiformis | Laïche des marais |
| - Carex pseudocyperus | Laïche faux souchet |



ENTITE 4 – Le tissu rural de la commune.

Vous trouverez ci-dessous une palette végétale évoquant le milieu rural



LES JARDINS PRIVÉS ET ESPACES PUBLICS

L'impact des jardins privés sur l'espace public, en tant que prolongation visuelle est indispensable. On privilégiera une palette variée, fleurie et cohérente avec le caractère architectural et rural (essences locales).

Haies taillées

Nous privilégions le choix de la haie taillée (environ 1.2 à 1.5 m de hauteur) dans la partie historique de la commune (cœur de la commune). Cette haie taillée se structure avec les typologies architecturales des bâtiments. Elles participent entièrement à la qualité des espaces publics.

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Charmes |
| - Troëne | Ligustrum vulgare |
| - Lonicera | Lonicera nitida |
| - Hêtre | Fagus sylvatica |
| - Buis | Buxus sempervirens |



Charmille

Haie basse en mélange
(Aubépines, ...)

Hêtre

ARBRES ISOLES OU DANS LES HAIES

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| - Tilia | Tilleul |
| - Sophora japonica | Sophora |
| - Betula utilis | Bouleau |
| - Quercus robur | Chêne pédonculé |
| - Amélanchier vulgaire | Amelanchier ovalis |
| - Aulne à feuille en coeur | Alnus cordata |
| - Bouleau verruqueux | Betula verrucosa |
| - Charme commun | Carpinus betulus |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Hêtre commun | Fagus sylvatica |
| - Merisier | Prunus avium |
| - Poirier | Pyrus |
| - Pommier | Malus |
| - Prunellier | Prunus spinosa |

ARBUSTES / VIVACES

Nous proposons un profil en forme libre sur les extensions de la commune. Cette limite végétale affirmera l'évolution architecturale de la commune et son insertion dans le grand paysage :

- | | |
|----------------------|--------------------|
| - Prunellier | Prunus spinosa |
| - Rosiers des champs | |
| - Erable champêtre | Acer campestre |
| - Chèvrefeuille | Lonicera nitida |
| - Clématite | |
| - Viorne obier | Viburnum opulus |
| - Houx | Ilex aquifolium |
| - Noisetiers | Corylus avellana |
| - Troëne | Ligustrum vulgare |
| - Sureau | Syringa vulgaris |
| - Fusain d'Europe | Euonymus europaeus |
| - Seringat | Philadelphus |
| - Geranium vivaces | |

- Buis
- Lilas
- Deutzia

- Buxus sempervirens
- Syringa
- Deutzia



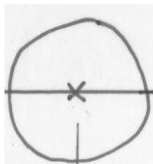
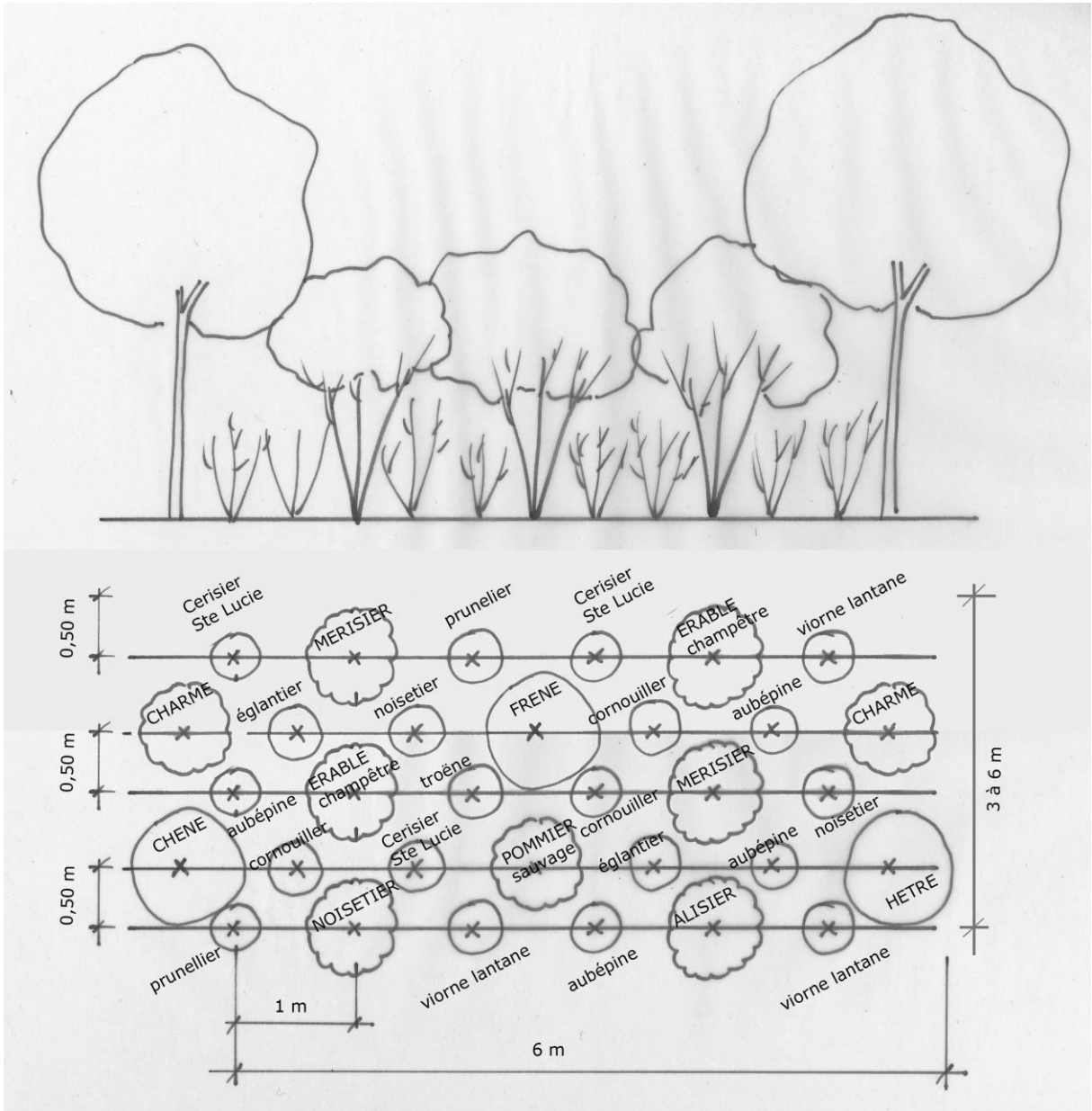
- Hortensias

Hydrangea anabelle

Haie libre en mélange

Bande végétale pour intégration du bâti à l'échelle du grand paysage :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus.



arbre tige



cépée

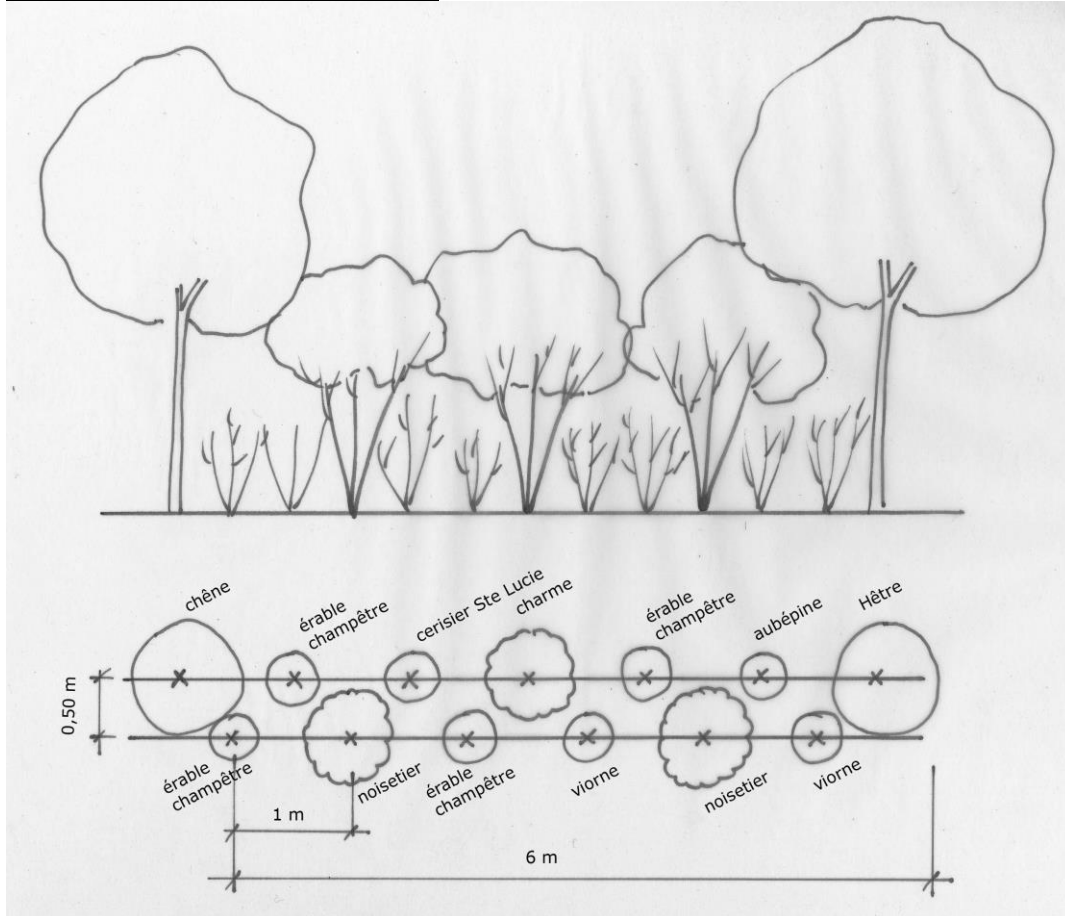


arbuste

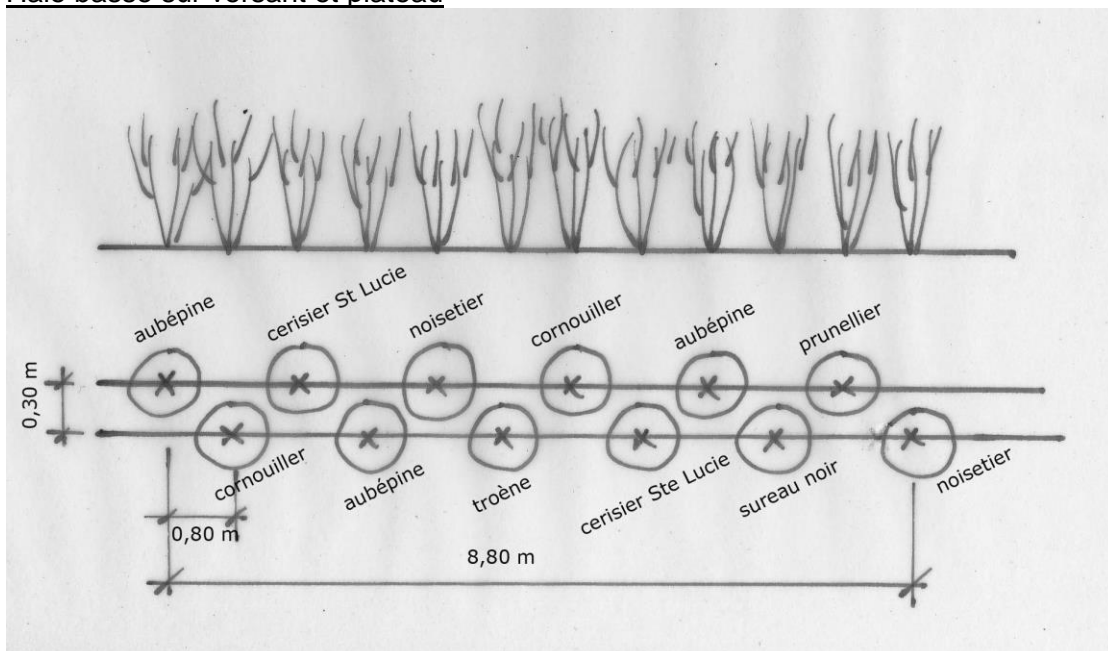
Haies champêtres hautes et basses pour les limites de parcelles et les chemins :

Les végétaux sont donnés à titre d'exemple. Ils peuvent être modifiés en se reportant à la liste ci-dessus, **en fonction de la situation (sur les versants et plateau, ou en fond de vallée).**

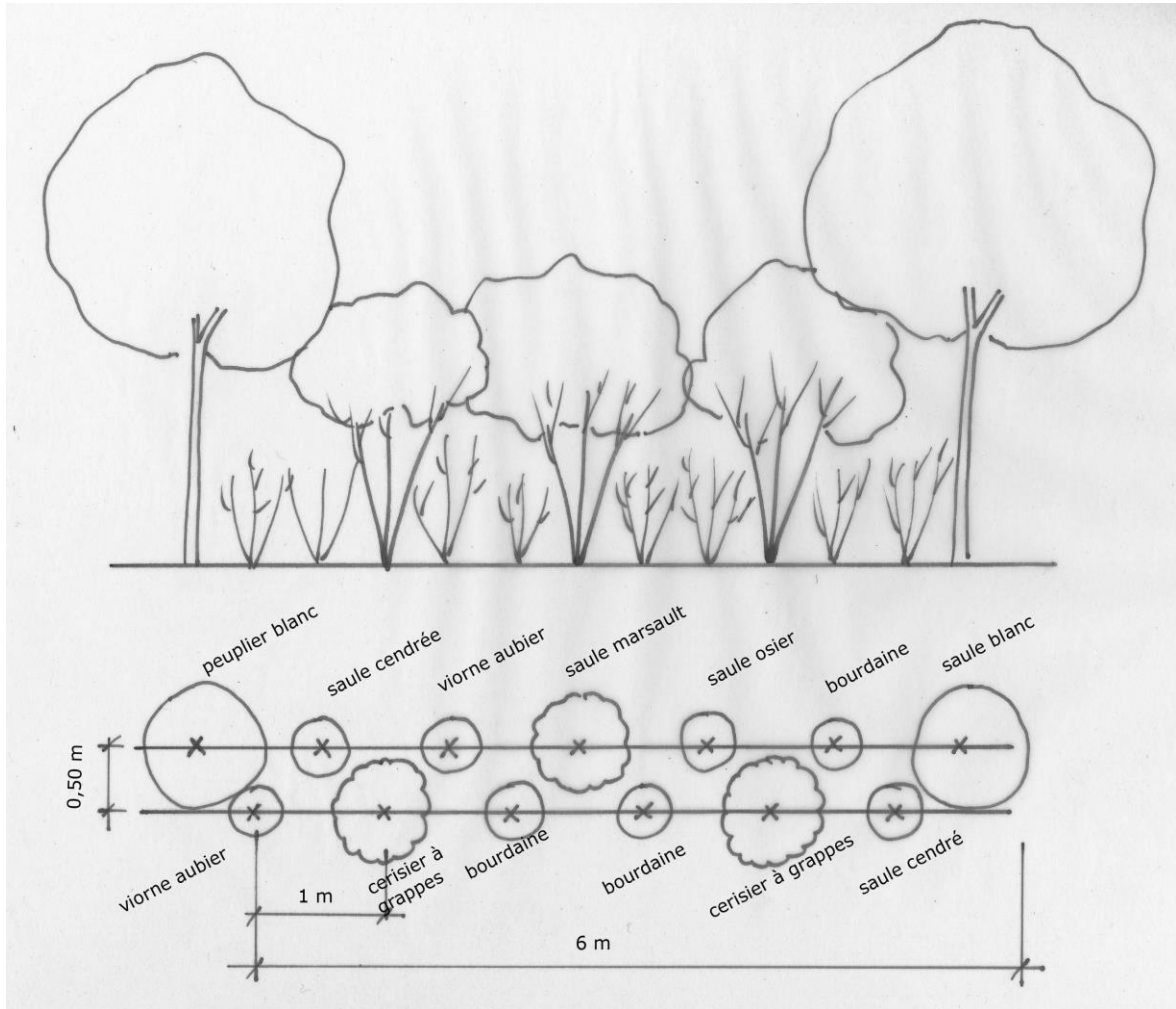
Haie haute sur versant et plateau



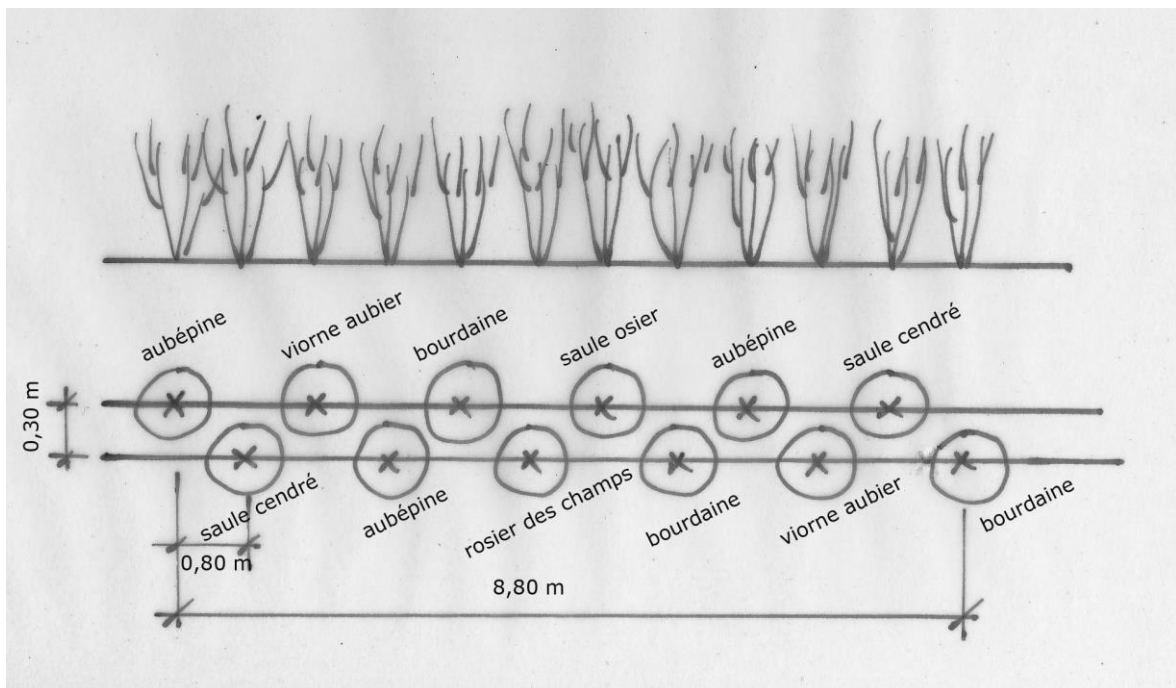
Haie basse sur versant et plateau



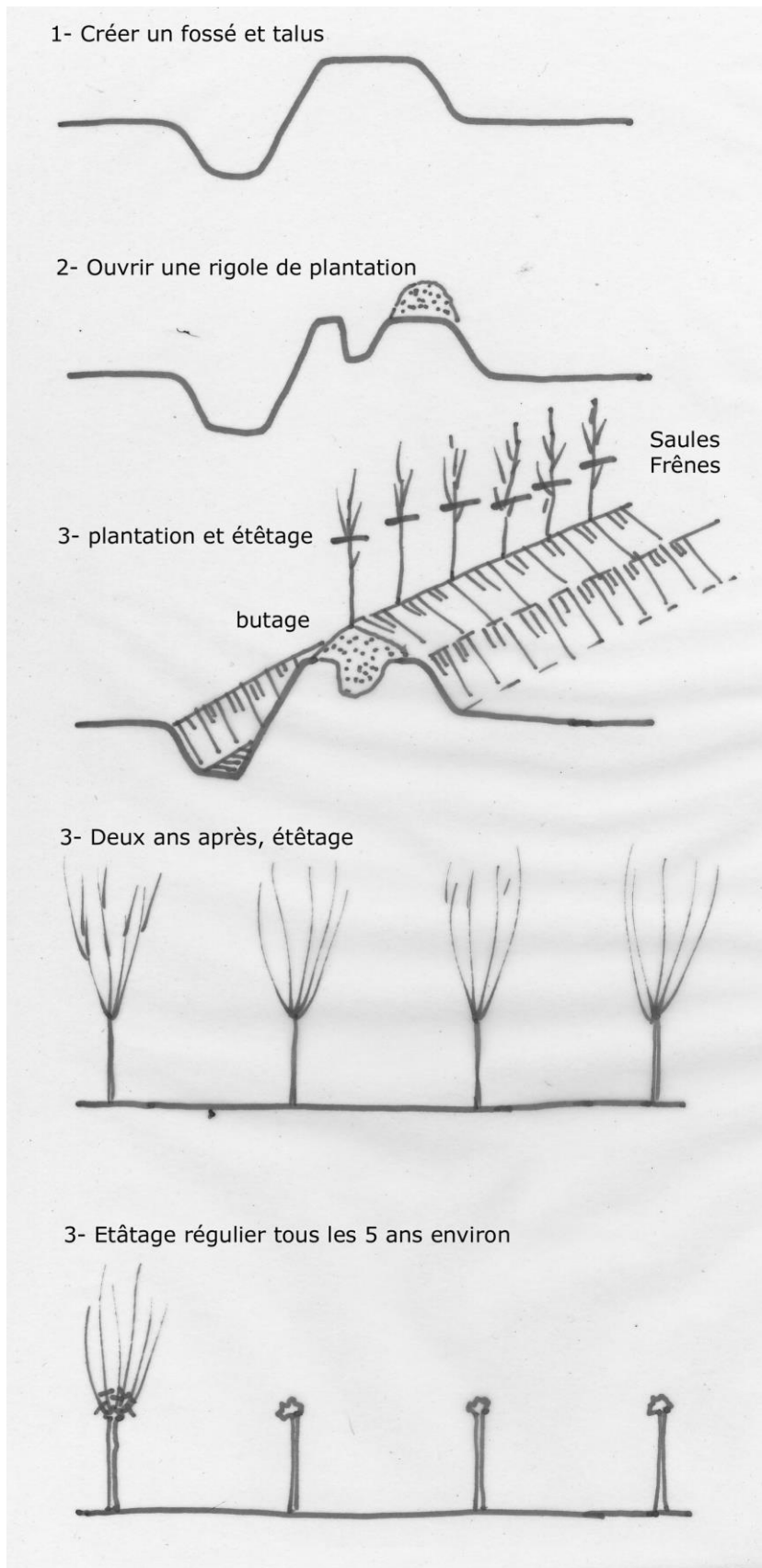
Haie haute dans le village et en fond de vallée



Haie basse dans le village et en fond de vallée



Plantation de Saules et frênes le long des fossés :



LES PLANTATIONS

Les distances légales

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

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

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

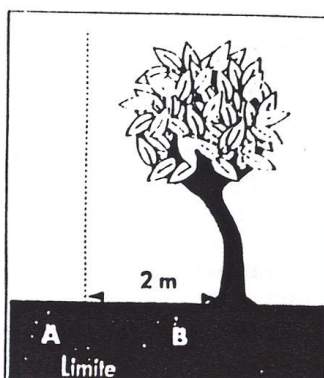


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

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

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

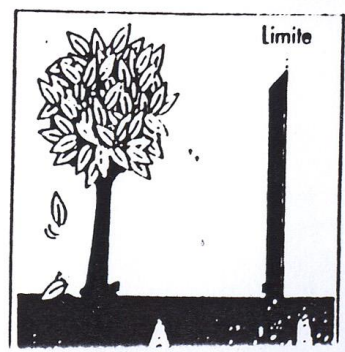
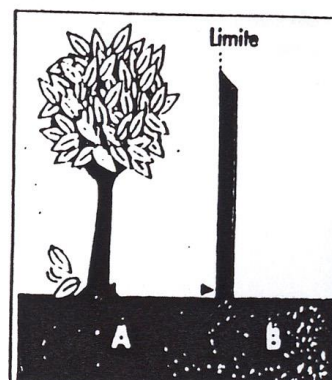
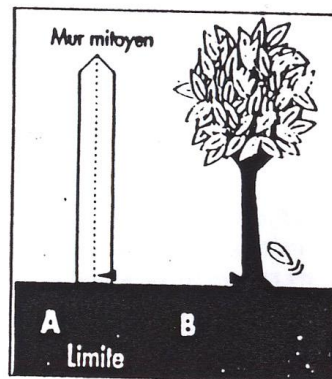
- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas



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

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon chaque cas, raisonner comme suit :

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



Servitude de vue

Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin.

Les règles concernant les vues

Qu'est-ce qu'une vue ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues :

- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les baies vitrées,
- les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- un balcon,
- une terrasse.

La réglementation définit 2 sortes de vues et des règles de distance différentes :

- la vue est **droite** quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête,
- la vue est **oblique** quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

Type de vue	Distance entre l'ouverture et la limite séparative des 2 propriétés
Vue droite	1,90 m
Vue oblique	0,60 m

Comment calculer les distances ?

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique :

- **vue droite** : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- **vue oblique** : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen.

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,
- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

Attention : les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin tatillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.

Aucune distance à respecter dans les cas suivants

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

- si l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique,
- si la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une [servitude de passage](#),
- si l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- si l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision,
- si l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.

Les règles concernant les jours

Qu'est-ce qu'un jour ?

Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

Les exigences de réalisation pour les jours

Les jours sont donc constitués par :

- un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture,
- un verre ou un matériau translucide, mais non transparent,
- ce verre dormant doit être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours doivent être placés à une hauteur réglementaire, soit :

- pour un rez-de-chaussée, à 2,60 m du sol,
- pour un étage, à 1,90 m du plancher.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

À savoir : la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.

INSERTION DES CONSTRUCTIONS D'HABITATION
 Extrait des fiches réalisées par le PNR Caps et Marais d'Opale

A éviter...

L'architecture est disparate et ne s'intègre pas dans les lignes du paysage

- 1 Nombreux décrochements dans l'architecture, qui ôtent la continuité de l'ensemble et attirent le regard.
- 2 Couleur de la toiture différente des couleurs environnantes. Dans le cas de tuiles noires vernissées, le vernis peut augmenter l'impact visuel du toit.
- 3 Couleur blanc éclatant du revêtement visible de loin si le soubassement sombre n'est pas marqué.
- 4 Absence de certaines menuiseries (encadrements des fenêtres, volets,...) ou couleur des menuiseries non différenciée des couleurs des revêtements.
- 5 Ouvertures hétérogènes et sans recherche d'alignement ou d'organisation.
- 6 Double garage avec toiture augmentant le volume de la maison et son impact paysager.
- 7 Gabarit imposant, volume non optimisé et complexe. Les proportions ne s'intègrent pas dans les lignes directrices de l'architecture environnante.



Dominique Loeant, Urbanisme.fr

A préférer...

L'architecture issue de références traditionnelles s'intègre dans le paysage et participe à la mise en valeur du territoire



Dominique Loeant, Urbanisme.fr

- 1 Le gabarit est adapté à la fois au paysage et aux usages. Le volume est allongé.
- 2 Couleurs de la toiture similaire aux couleurs du bâti existant.
- 3 Couleur claire du revêtement.
- 4 Menuiseries de couleur vive.
- 5 Simple garage, de volume réduit et issu d'une interprétation des annexes traditionnelles du bâti.
- 6 Soubassements de couleur sombre.

L'architecture contemporaine, issue d'une réflexion architecturale et paysagère, permet des formes originales et adaptées



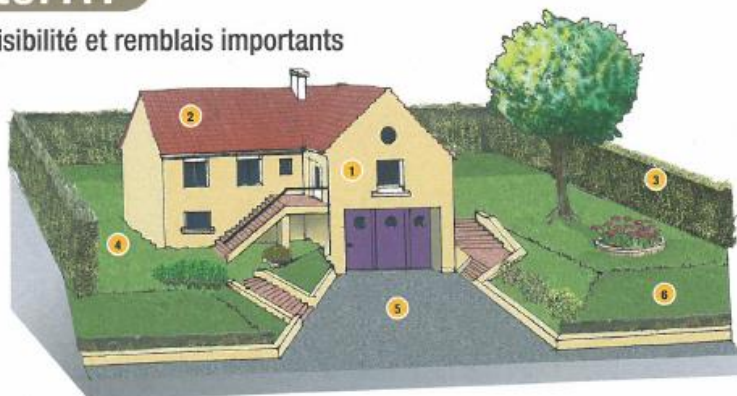
Dominique Loeant, Urbanisme.fr

- 1 L'architecture s'inspire du contexte bâti et non bâti pour créer des volumes nouveaux en harmonie avec le site. Elle s'intègre dans le paysage et garde une harmonie avec l'architecture traditionnelle.
- 2 Le projet intègre différentes techniques alternatives : panneaux solaires, toitures végétalisées, murs en terre ou briques mono-murs, isolation en bois par l'extérieur...

Insertion dans le relief

A éviter...

Forte covisibilité et remblais importants



- 1 La hauteur de la maison, mais aussi sa forme, ses couleurs, contribuent à l'impact paysager.
- 2 Points de vue cachés.
- 3 La haie de thuyas fait un écran opaque.
- 4 Espaces résiduels peu utilisables, beaucoup de terrain perdu.
- 5 Voie d'accès longue et visibilité en sortie diminuée par les talus.
- 6 Remblais importants, avec de fortes pentes qui rendent l'accompagnement végétal difficile et engendrent des problèmes d'eau et d'érosion.

A préférer...

La construction épouse les formes du relief avec des remblais peu importants

- 1 Hauteur, forme et couleurs sont adaptées pour une intégration dans l'environnement local, suivant la topographie mais également au regard des éléments de paysage (en vision lointaine) ou de patrimoine (église, château) et en adéquation avec le bâti caractéristique et identitaire du territoire concerné.
- 2 Point de vue préservé.
- 3 La longueur de la voie d'accès est limitée, la visibilité est bonne.
- 4 La division des volumes permet aux constructions d'épouser le relief, ce qui limite les remblais et les problèmes de fondation.
- 5 Le choix de végétaux assurant un filtre visuel et / ou une hauteur limitée permettent de conserver des ouvertures sur le paysage.



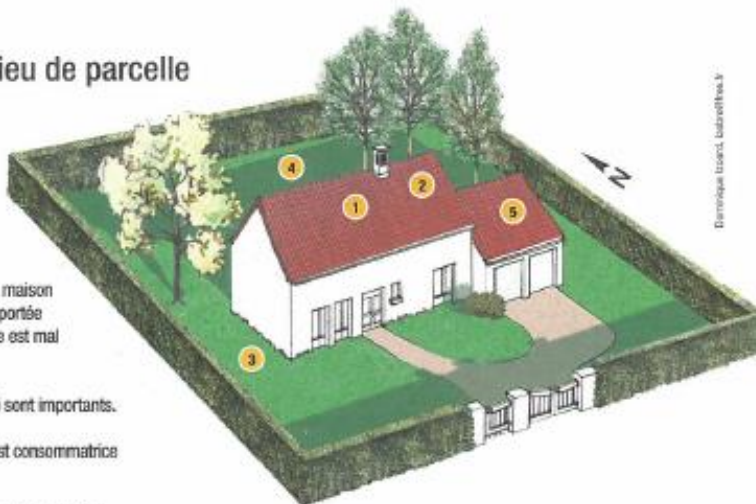
- 1 L'accessibilité est augmentée. Les modifications du relief sont minimales, l'horizon est souligné par des courbes aux pentes douces.
- 2 Le sol ne s'érode pas, l'écoulement des eaux est limité.
- 3 La végétation existante est conservée, le terrain est préservé.
- 4 Une plantation discontinue d'arbustes et de plantes basses d'essences locales, sur 10 m. de profondeur, joue le rôle de filtre visuel et assure la tenue du sol.

Insertion sur la parcelle

A éviter...

Implantation isolée en milieu de parcelle

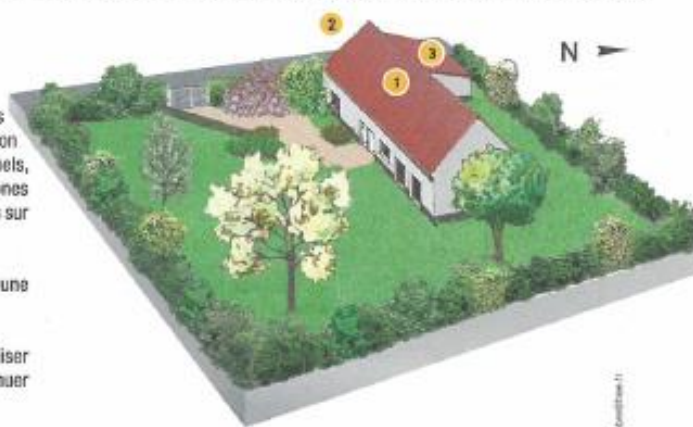
- 1 La maison en milieu de parcelle, et en général parallèle à la rue, cache des vues sur le paysage et impose sa vue au passant.
- 2 L'implantation est consommatrice en énergie. La maison est moins lumineuse et se refroidit vite. L'ombre portée de la maison couvre la terrasse. La façade arrière est mal exposée.
- 3 Les espaces résiduels et les zones de covisibilité sont importants.
- 4 La taille de la parcelle est grande, l'implantation est consommatrice en espaces.
- 5 L'implantation du garage augmente l'impact visuel de la maison.



A préférer...

Implantation en bord de parcelle, fonction de l'orientation au soleil et aux vents dominants.

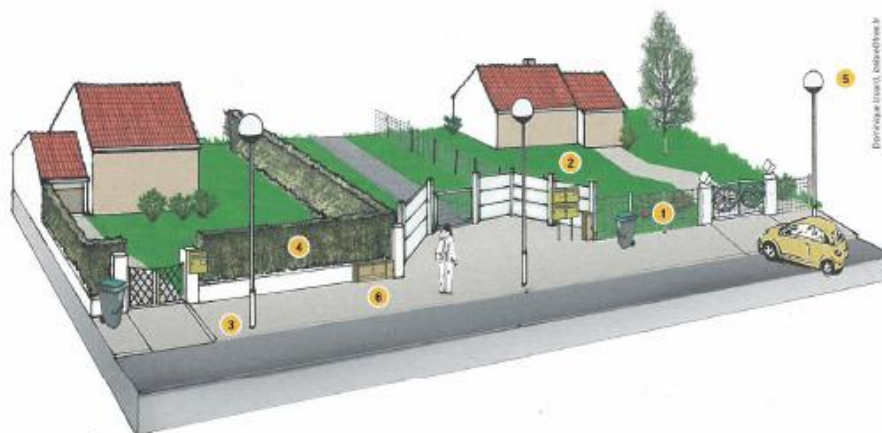
- 1 Implantation avec la façade principale et le jardin orientés au sud / sud-est, afin de profiter de l'éclairage et de la chaleur solaire l'hiver. L'été, un arbre à feuilles caduques dans le jardin apporte son ombrage à la maison. L'implantation en limite de parcelle permet de diminuer les espaces résiduels, d'améliorer la qualité de vie et notamment de ménager des zones d'intimité, de diminuer la taille de la parcelle et d'offrir des vues sur le paysage par le choix de haies basses en fond de parcelle.
- 2 Pignon sans ouverture orienté à l'ouest / sud-ouest, pour une meilleure protection aux vents dominants.
- 3 Implantation du garage pour diminuer son impact visuel, utiliser un des murs pour créer une continuité bâtie sur la rue et diminuer la taille de l'accès.



Traitement des limites

A éviter...

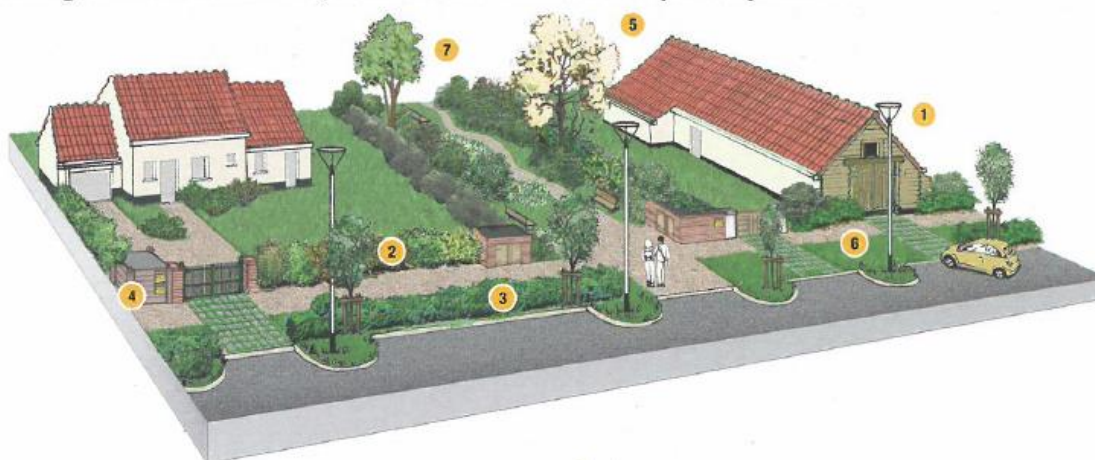
Espaces sans harmonie et non fonctionnels



- 1 Les clôtures sont hétérogènes le long de la rue par leurs formes, leurs couleurs, leurs matériaux. La différence de traitement entre les propriétés récentes et anciennes dénature l'ambiance depuis le domaine public. L'ensemble manque de caractère et engendre un cadre de vie banal.
- 2 Les zones de covisibilité sont importantes et diminuent l'intimité des espaces privés.
- 3 Le mobilier empiète sur le cheminement piéton. (poubelles, panneaux de signalisations, éclairage public)
- 4 Les haies sont mono spécifiques ; elles créent dans le cas du thuya des barrières fortes dans le paysage et résistent peu aux maladies.
- 5 Les lampadaires éclairent le ciel et créent une pollution lumineuse. L'éclairage n'est pas uniforme le long de la rue, ce qui peut créer une gêne visuelle. Certains lampadaires, trop puissants, éblouissent les conducteurs et gênent les habitants.
- 6 Les coffrets techniques ne sont pas intégrés à l'alignement des clôtures.

A préférer...

Aménagement d'ensemble, création de véritables espaces publics

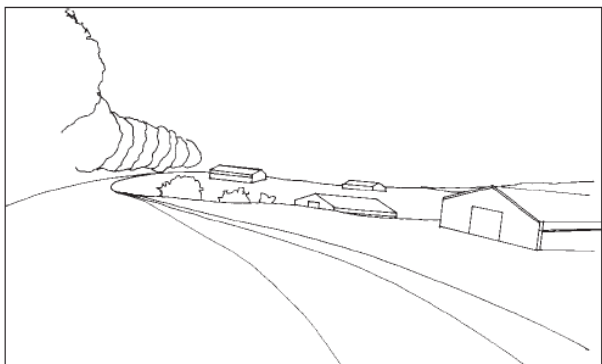


Dominique Locard, géométrique.fr

- 1 Eclairage indirect et uniforme le long de la rue pour une lumière plus agréable ou pour créer des ambiances. Lampadaires aux normes et à l'échelle du bâti, n'éclairant pas le ciel et consommant peu d'énergie. Les réseaux aériens sont enterrés.
- 2 Les clôtures sont homogènes le long de la rue par leur forme, leurs couleurs, leurs matériaux et créent une continuité visuelle. Le traitement entre les propriétés anciennes et récentes est cohérent. Des espaces intimes sont préservés. Le choix de haies libres formant clôtures, composées d'essences locales et variées, préserve l'ambiance naturelle des lieux.
- 3 Le mobilier est aligné et harmonieux pour une plus grande cohérence d'ensemble. Il n'empiète pas sur le trottoir. (poubelles, panneaux de signalisations, éclairage public) Il est adapté aux usages de chaque espace et à la taille de la commune.
- 4 Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, lieu de stockage des poubelles et abris de jardins sont intégrés à l'aménagement paysager.
- 5 Les végétaux plantés sont adaptés à l'échelle de la construction voisine et leur développement futur est pris en compte dans l'aménagement. La plantation d'arbres et arbustes en pleine terre entre le cheminement piéton et la rue contribue à la qualité de l'ambiance paysagère et aide à délimiter le stationnement.
- 6 Dans les zones rurales, un trottoir enherbé permet de conserver une ambiance verte et limite l'imperméabilisation des sols. On peut également laisser un revêtement perméable (sable, gravier, pavés,...) adapté à l'ambiance minérale de l'existant.
- 7 La création d'espaces publics est une assurance de qualité paysagère, et elle permet de plus de renforcer le lien social (lieu de rencontres, d'échanges, de jeu...). En milieu rural, l'espace public peut rester très simple et naturel : arbres et arbustes, bancs et parcelle enherbée pour les jeux.

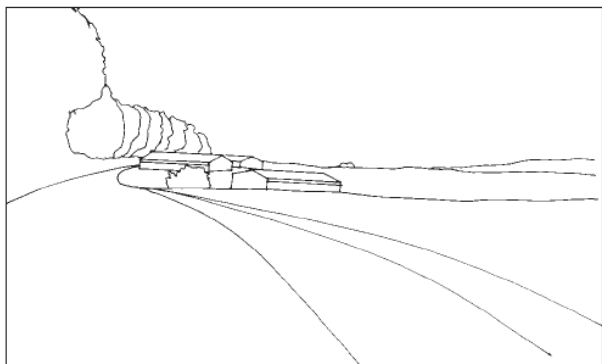
Insertion des bâtiments agricoles

éviter



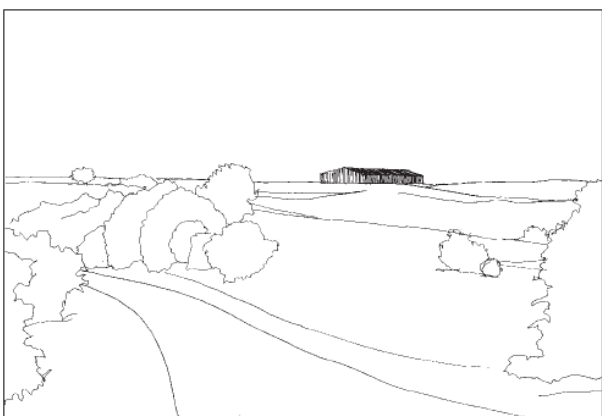
la dissémination des constructions d'une exploitation dans la zone agricole

préférer



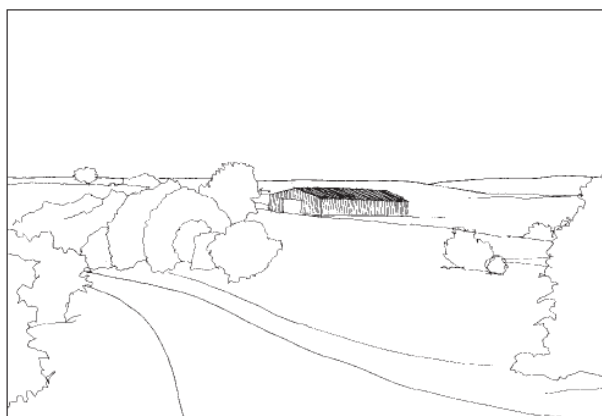
le regroupement des constructions de l'exploitation dans la zone agricole

éviter



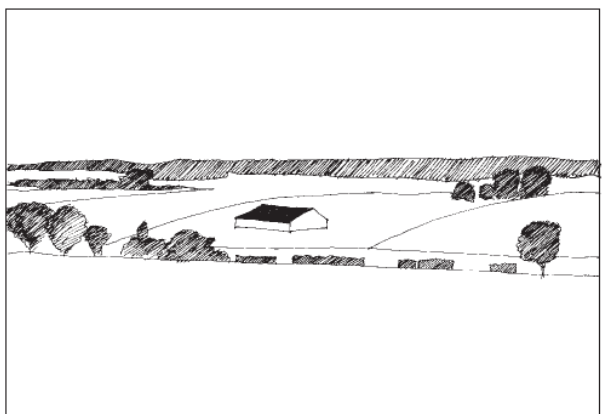
éviter les terrains situés entièrement sur une ligne de crête

préférer



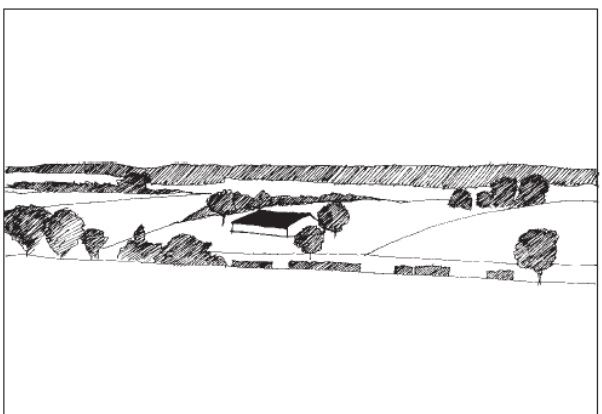
préférer un terrain se développant sur un versant ou un replat du terrain bien exposé

éviter



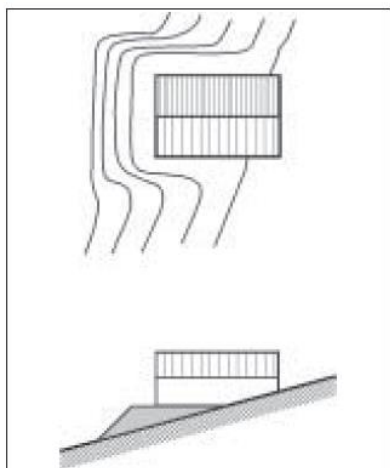
éviter les paysages ouverts, tels que les plaines sans bosquet par exemple

préférer

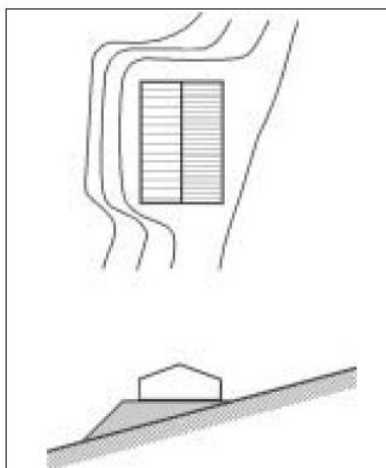


s'il n'est pas possible d'éviter un paysage ouvert, il est recommandé de planter des arbres à haute tige sous forme de bosquets proches du bâtiment, afin de l'encadrer sans le camoufler

éviter

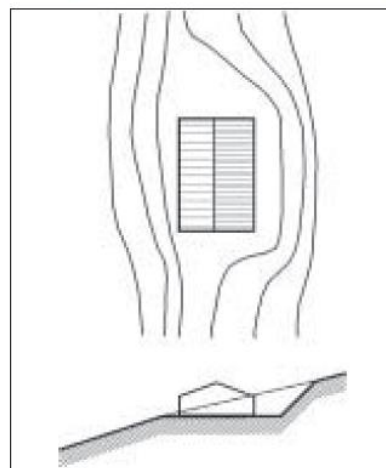


éviter l'implantation du bâtiment perpendiculairement aux courbes de niveau



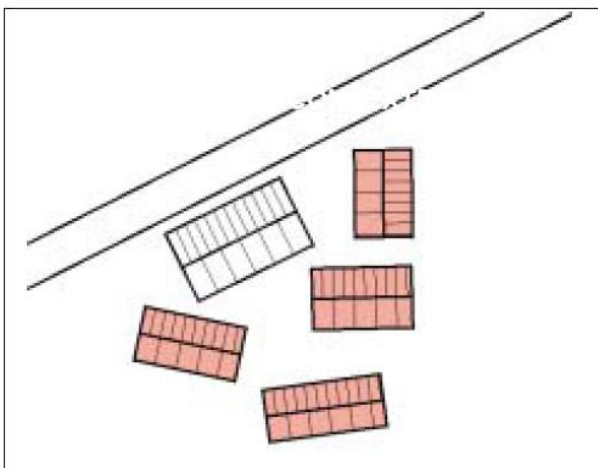
éviter l'implantation du bâtiment dans un versant pentu, nécessitant la création d'une assiette artificielle

préférer



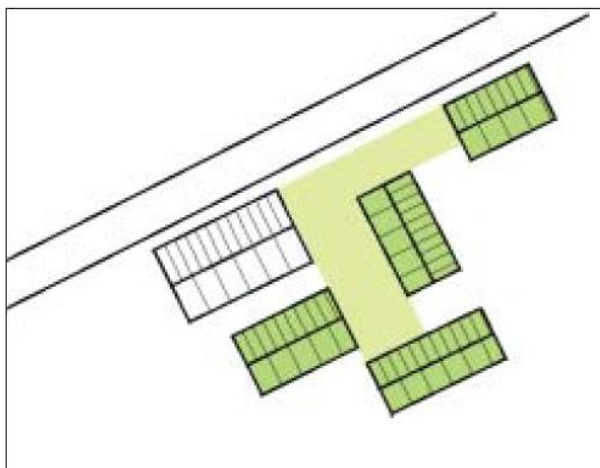
préférer l'implantation du bâtiment parallèlement aux courbes de niveau, avec un déblai des terres plutôt qu'un remblai

éviter



éviter l'implantation de nouveaux volumes qui ne tiennent pas compte des volumes existants et qui conduisent à une déstructuration de l'ensemble bâti

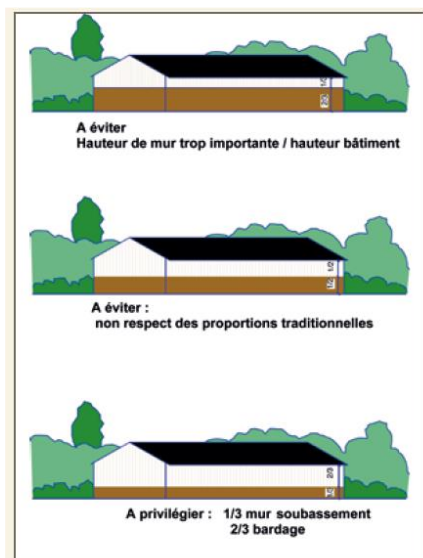
préférer



préférer une implantation perpendiculaire ou parallèle aux bâtiments existants, en veillant à laisser des espaces fonctionnels libres

Bâtiments agricoles : Recommandations

(extrait de la fiche n°9 bâtiment d'élevage - paysage, chambre d'agriculture Picardie Nord-Pas de Calais)



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

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

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

1 le contexte

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

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

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

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

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

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



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

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

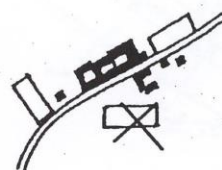
Comme il est impossible de reproduire des constructions anciennes, le choix de l'implantation est essentiel et ne doit pas être simplement déterminé par l'opportunité foncière propre.

Rapport au territoire du village



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

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



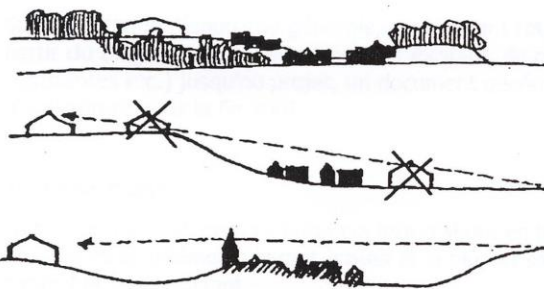
Rapport à la structure du village



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

INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

Rapport au relief



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

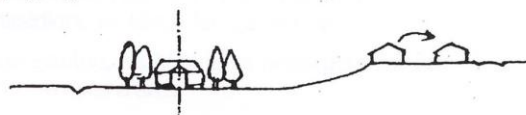
⚡ il faut donc analyser l'impact du projet par rapport au paysage existant pour éviter des implantations dévalorisantes, comme, par exemple, devant le village situé dans le vallon, ou juste sur la ligne de crête entre coteau et plateau. (Saisseval) Même sur le plateau, le projet peut s'avérer difficile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

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

Rapport aux monuments, aux éléments forts du paysage



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

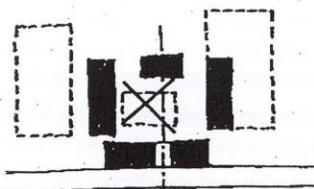


⚡ Dans cet autre cas, le déplacement du projet depuis la ligne de crête vers une route située plus haut a permis de diminuer très fortement l'impact du projet vis à vis de la grande perspective du château. La grande façade du bâtiment d'élevage, vu rapidement le long de la route, ne pose aucun problème de paysage, alors qu'elle aurait gâché la promenade en fond de vallée. (Remiencourt).

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



Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation



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

2 le bâtiment

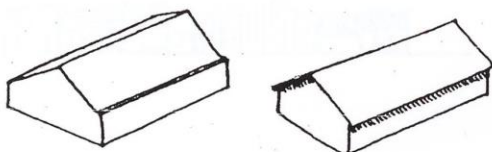
En fonction de son contexte, le bâtiment peut être traité de plusieurs manières différentes et plusieurs principes peuvent améliorer son aspect extérieur :

⇒ les projets souvent rencontrés

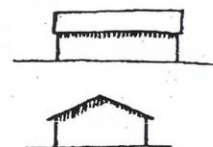


trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

⇒ la toiture



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



INSERTION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES ET D'ÉLEVAGE

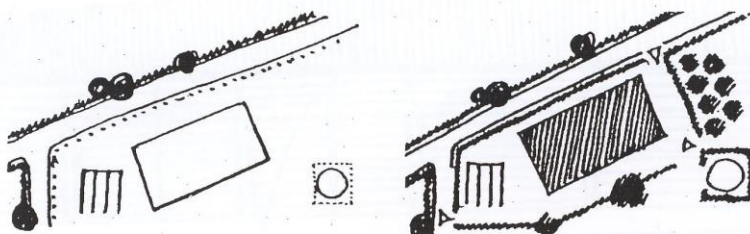
3 les abords

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

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

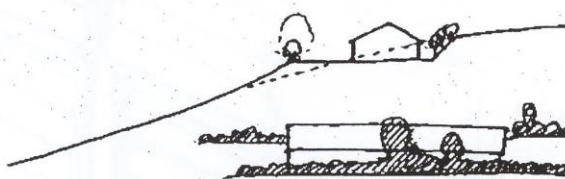
Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont pourtant nécessaires :

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



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

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



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

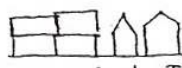
LOTISSEMENTS & PRL : NOTICE

mai 2000

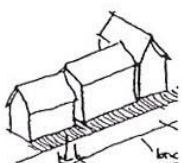
Paysage général

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

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



associer pignons et égouts



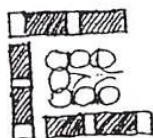
volumétrie

Réseau viaire

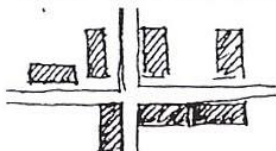
Le réseau viaire desservant les différentes parcelles doit prolonger le réseau existant, tant dans sa logique topographique (adaptation au relief et aux cours d'eau), sa morphologie (voies droites ou curves, largeurs...) que pour le maillage fait avec l'existant (prolongement de voies, raccordements,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



allée de desserte



cour commune



marquage des carrefours

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

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

Constructions

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

Implantations

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

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

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

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

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

SDAP de la Somme - Jean-Marc Zureti

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

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

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

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

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

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

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

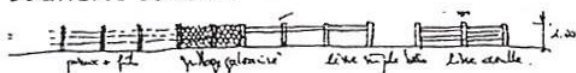
Les capacités d'extension des constructions doivent être envisagées, encadrées et limitées par un règlement strict.

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

Clôtures

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

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



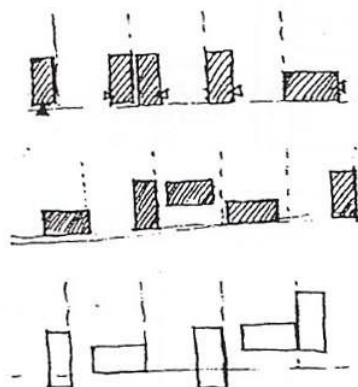
Végétation

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

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

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

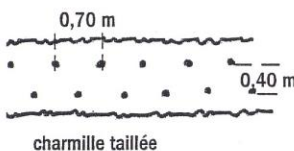
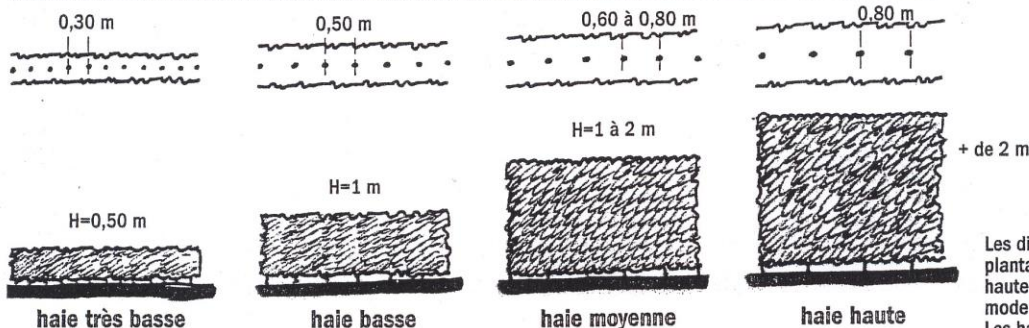
Variations



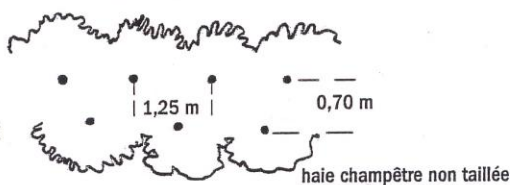


Schémas de plantation

HAIE TAILLÉE

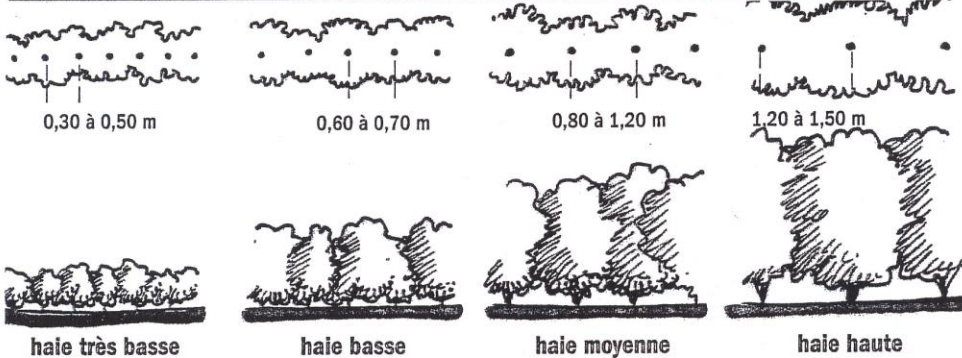


EXEMPLES DE PLANTATION SUR 2 RANGS EN QUINCONCE



Les distances de plantation varient selon la hauteur de la haie et son mode de taille. Les haies taillées sont plantées plus serrées que les haies de forme libre et prennent moins de place en largeur. La disposition en une seule ligne permet de réaliser une haie sur une faible largeur mais la disposition en quinconce permet aux arbustes un meilleur épanouissement et de multiples combinaisons.

HAIE DE FORME LIBRE



HAIE BRISE-VENT

