

CHAPITRE I

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines comprennent : L'ensemble de l'espace urbanisé actuel

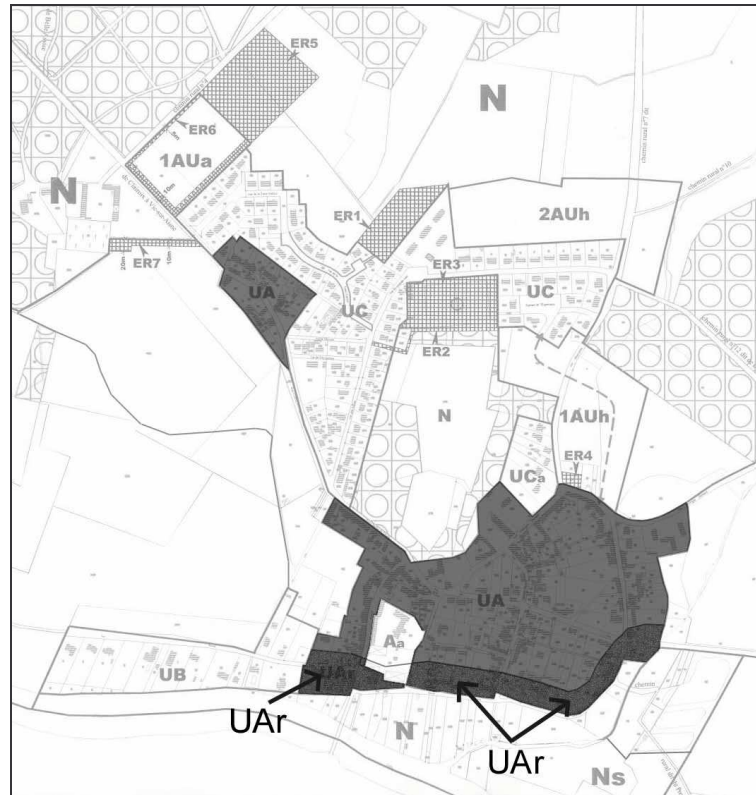
Tous les zonages ont été réalisés selon les trois dimensions afin d'intégrer la notion de paysage urbain décrite précédemment. Ce concept répond parfaitement aux récentes modifications du Code de l'Urbanisme suite à la loi "paysage" du 8 janvier 1993 qui précise que les "P.L.U. doivent avoir pour objectif de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. A cette fin, ils peuvent, notamment, identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Afin de permettre la réalisation des objectifs d'aménagement prévus au P.L.U., les élus de la commune se réservent la possibilité, une fois ce dernier rendu public ou approuvé, d'instituer si nécessaire, par délibération, un Droit de Prémption Urbain pour l'ensemble des zones urbaines (conformément aux dispositions de l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme modifiées par la Loi d'orientation sur la ville n°91-662 du 13 juillet 1991).

Les zones urbaines ont été délimitées en fonction de l'analyse urbaine et architecturale qui a mis en évidence une typologie de paysages urbains. Il y a donc entre le zonage et les éléments d'analyse une parfaite cohérence.

I. La zone UA :

Elle correspond au paysage urbain d'origine villageoise. Il s'agit du centre ancien du village.



Caractéristiques de la zone :

- La vocation est essentiellement l'habitat, les commerces et les services.
- Cette zone est constituée d'îlots fermés assez peu densifiés, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions.
- Le bâti est implanté de façon continue par séquences de 3 à 5 constructions le long de la voie.
- La continuité visuelle est due au bâti et aux murs de clôture.
- La zone UA comprend un secteur UAr situé en bordure de l'Aisne qui présente des risques majeurs d'inondation*. Le secteur UAr est conforme à l'Atlas des Zones Inondables des Vallées de l'Aisne et de l'Oise (voir annexe n°9 du présent dossier). Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration. Quand le PPRI sera applicable, la Commune modifiera son document d'urbanisme pour que ce dernier puisse respecter scrupuleusement les directives préfectorales. Il est à noter qu'en cas de sinistre la reconstruction des constructions existantes, situées en secteur UAr, est permise.

* «(...)Le document le plus fidèle à la situation réelle du risque inondation, qui prend en compte les crues de 1993 et 1995, est l'Atlas des Zones Inondables » page 8 du Porter à Connaissance – DDE de l'Oise mars 2004.

Objectifs de la zone :

- Préserver la qualité urbaine et architecturale du centre bourg tout en permettant l'insertion de nouveaux éléments, à condition de respecter les principes d'organisation (morphologie, profil des voies, alignement du bâti le long de la voie, volumétrie du bâti).
- Veiller au respect des règles en matière de réhabilitation (façades des constructions anciennes) ainsi qu'à la maîtrise en cas d'insertion de constructions nouvelles lors de démolition du bâti ancien.
- Conserver le mélange des fonctions pour assurer une véritable vie dans le cœur de bourg et d'encourager l'implantation de commerces et de services.

Justification des grandes caractéristiques réglementaires :Implantation par rapport aux voies :

Dans cette zone, le bâti s'organise majoritairement à l'alignement de la voie, de manière continue par groupe de trois à quatre bâtiments accolés ; Il a donc été fixé dans le règlement la même disposition. Cette mesure exprime une volonté de conserver ce paysage urbain de qualité.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites, doit respecter une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. Cette règle reprend les caractéristiques de l'existant.

Emprise au sol des constructions :

Concernant les constructions à usage d'habitation, cette mesure n'a pas été réglementée. Elle peut se justifier compte tenu de la densification des parcelles, caractéristique importante du village ancien.

Hauteur maximum des constructions :

La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles.

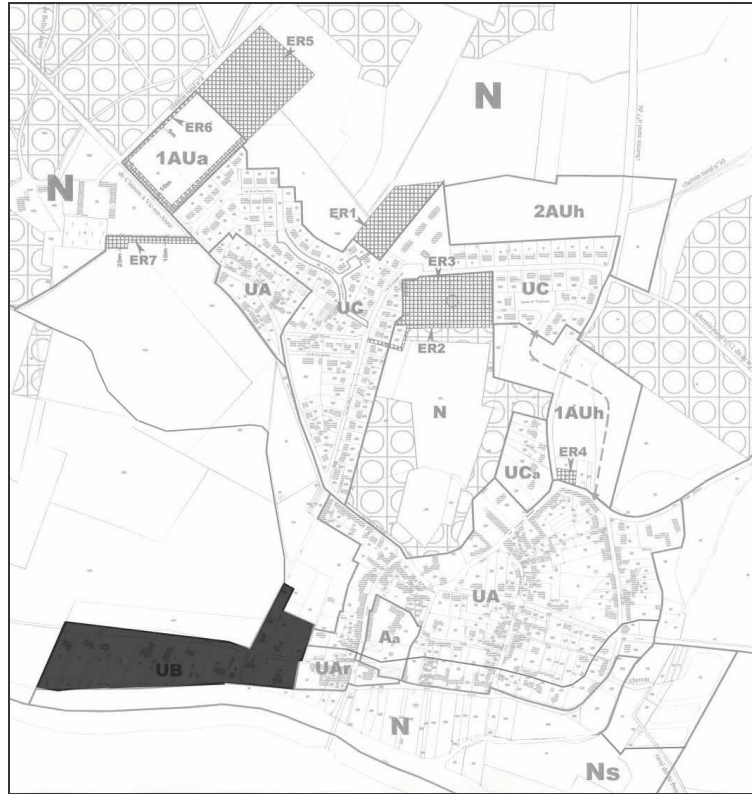
Cette réglementation reprend les caractéristiques de la majorité des constructions existantes.

Aspect extérieur des constructions :

L'article 11 a été rédigé de manière à préserver les caractéristiques architecturales actuelles (architecture régionale : maisons rurales à la modénature sobre, aux murs en pierre de taille et moellons, et à la couverture en ardoise ou en tuiles plates, etc...).

II. La zone UBr :

La zone UBr correspond au paysage urbain de type « villégiature ». Il s'agit des grandes propriétés des bords de l'Aisne.



Caractéristiques de la zone :

- La présence de l'eau, l'Aisne, a façonné un paysage urbain entre nature et urbanité.
- La vocation est résidentielle
- Le parcellaire est plutôt régulier de grandes dimensions, et peu densifié.
- Le bâti est implanté de manière ponctuelle, avec un retrait plus ou moins conséquent par rapport à la voie
- La continuité visuelle est plus ou moins bien assurée par les clôtures.
- la présence forte du végétal confère à ce paysage urbain un caractère propre aux villégiatures que l'on peut rencontrer également sur les bords de Seine.
- Cette zone présente des risques majeurs d'inondation. La zone UBr est conforme à l'Atlas des Zones Inondables des Vallées de l'Aisne et de l'Oise (voir annexe n°9 du présent dossier). Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration. Quand le PPRI sera applicable, la Commune modifiera son document d'urbanisme pour que ce dernier puisse respecter scrupuleusement les directives préfectorales.

Objectifs de la zone :

- Préserver ce type de paysage urbain, bien qu'il soit très différent du paysage urbain traditionnel du village. Ce paysage urbain est un atout en terme d'image pour le village.
- Prendre en compte le risque d'inondation

Justification des grandes caractéristiques réglementaires :

Dans cette zone, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites. En cas de sinistre, la reconstruction des constructions existante est autorisée.

Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives:

En cas de sinistre, l'implantation sera identique Cette mesure exprime une volonté de conserver le paysage urbain actuel.

Emprise au sol des constructions :

l'emprise au sol n'a pas été réglementé.

Hauteur maximum des constructions :

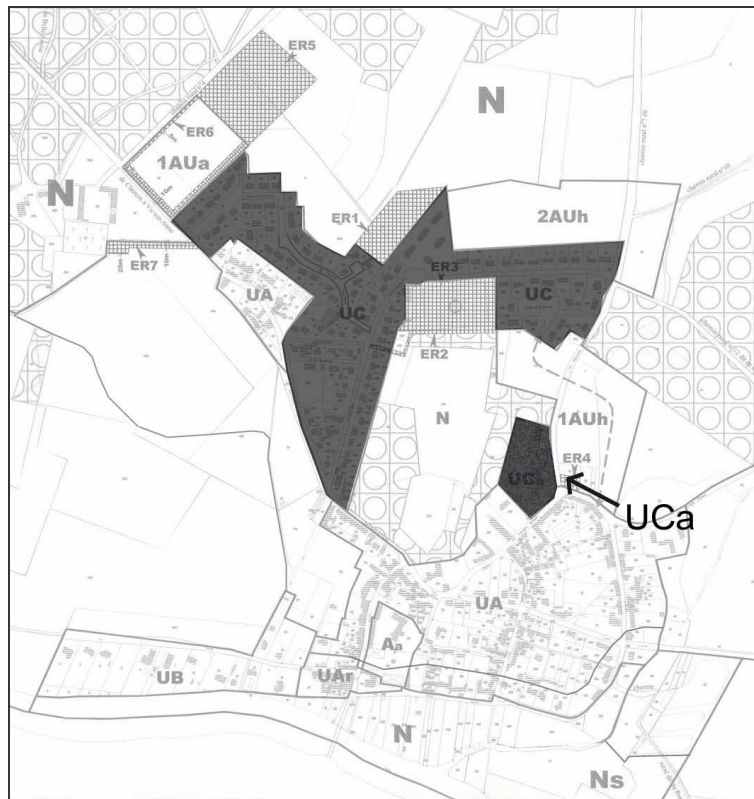
La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles. Cette réglementation reprend les caractéristiques de la majorité des constructions existantes.

Aspect extérieur des constructions :

L'interdiction de construire sur pilotis exprime la volonté de ne pas développer l'urbanisation de cette zone compte tenu du risque important d'inondation et de préserver l'architecture actuelle. Ce type de paysage urbain , tout en étant très différent du paysage urbain traditionnel du village, apporte cette note paisible qui sied au caractère touristique de Rethondes. C'est pourquoi, dans le cas d'une reconstruction, l'article 11 a été rédigé de manière à préserver et même à conforter les caractéristiques architecturales actuelles de cette zone

III. La zone UC :

La zone UC correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ».



Caractéristiques de la zone :

- Ce type de paysage urbain implanté à l'entrée Nord du village, est dissocié du tissu urbain ancien que sont le cœur du village et le paysage urbain des bords de l'Aisne.
- La vocation est essentiellement l'habitat.
- La zone est constituée d'îlots fermés, assez densifiés, avec un parcellaire de petite taille. Le bâti est implanté en retrait de la voie.
- La continuité visuelle n'est pas réellement assurée par les clôtures basses qui ne guident pas le regard.
- Ce type de paysage urbain est en profond désaccord avec le paysage urbain traditionnel, par son mode d'implantation, son type d'architecture, l'utilisation de ses matériaux.
- La Zone UC comprend un secteur UCa constitué de grandes parcelles, sur lesquelles le bâti est implanté en milieu de parcelle, de manière diffuse. La continuité visuelle est assurée par les grands murs de clôture en pierre.

Objectifs de la zone :

- Sur le tissu pavillonnaire existant : Intervenir sur l'espace public (aménagement des aires de retournement dans les voies en impasse.
- En cas de nouvelles zones à urbaniser : Agir sur le découpage parcellaire, le profil des voies, l'implantation du bâti, sur sa volumétrie et l'aspect architectural. L'objectif est d'assurer une transition douce entre les tissus urbains traditionnels et les nouveaux quartiers.
- Dans le cadre de la requalification de l'entrée Ouest du secteur urbanisé, mettre en place une « bande boisée à créer » afin de ressituer les abords du lotissement dans le contexte forestier local.

Justification des grandes caractéristiques réglementaires :Implantation par rapport aux voies :*Dans la zone UC :*

La disposition adoptée maintient le mode d'implantation actuel. En effet les constructions existantes étant implantées majoritairement en retrait de la limite de la voie, les constructions seront implantées avec un recul compris entre 7m et 10 m par rapport à la limite de la voie. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Dans le secteur UCa :

Ce secteur est constitué de grandes parcelles. Le bâti est implanté dans sa grande majorité en milieu de parcelle, de manière diffuse. Par conséquent, les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite de la voie et dans une profondeur de 40 m par rapport à la limite de la voie. La ligne de faîtage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les parties de construction non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. L'objectif de cette mesure est de pouvoir laisser un passage (pour un véhicule par exemple) et d'éviter la dispersion des bâtiments.

Emprise au sol des constructions :*Dans la zone UC :*

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 25% de la surface totale de la propriété.

Dans le secteur UCa :

l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété.

Ces pourcentages expriment la volonté de préserver les espaces plantés et d'éviter une augmentation de la densité du bâti actuel.

Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximale est fixée à deux niveaux (R + combles) afin de conserver dans ce paysage urbain une certaine homogénéité.

Aspect extérieur des constructions :

L'article 11 a pour but de renouer avec l'architecture locale et traditionnelle.

IV. Tableau des superficies

Zones	Superficie en hectare	Pourcentage par rapport à la superficie de la zone	Pourcentage par rapport à la superficie communale
-------	-----------------------	--	---

Zones Urbaines

UA	12,9	42,3%	1,4%
UAr	2,4	7,9%	0,3%
UBr	3,8	12,5%	0,4%
UC	11,4	37,3%	1,2
UCa	1	3,2%	0,1%
Total des zone U	31,5 ha	100%	3,3%

Superficie communale	948 ha	-	-
-----------------------------	---------------	---	---