



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

Pièce n°3 : Règlement modifié

PLU approuvé le :
11 mai 2006

Modification n°4 approuvée le :



SOMMAIRE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : règlement de la zone UA

Chapitre 2 : règlement de la zone UH

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : règlement de la zone 1 Aug

Chapitre 2 : règlement de la zone 1AUv

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : règlement de la zone A

Chapitre 2 : règlement de la zone N

ANNEXES

1- Plan masse PAE du 19 novembre 1999

2- Lexique

3- Note de recommandation relative aux risques archéologiques

4- Arrêté N°B03-0014 du 10 avril 2003 du code forestier

Portant fixation des seuils de surface liés aux autorisations de défrichement

5- Prescriptions architecturales et paysagères pour la ferme des Grandes Piffaudières, la ferme Saint-Paul et la ferme de La Chênetière dans le cadre de l'application du L 123-1-5-7°

6- Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur – prescriptions

7- Tableau des essences régionales conseillées

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1- champs d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune **de RAIZEUX**.

Article 2- portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU,

Article L.111-1-1 : « En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement ».

Article L.421-5 : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux Publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Article L.111-9 : « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

Article L.421-4 : « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

Article L.111-10 : « Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par le conseil de communauté ».

Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R111.4, R 111.14.2 et R 111.21, rappelés ci-après :

Article R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111.21

“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, 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”.

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme “après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication”.

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

5) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

6) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements;
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs sauvegardés,
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général...

Article 3- division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123.9 et R.123.32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UH

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1 Aug, 1AUv

3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones : A, N

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

Article 4-adaptation mineure

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des « adaptations mineures » rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Article 5-permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal.

Article 6 - Les lotissements et les permis valant division foncière (dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme)

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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

Article 7- Dispositions applicables en toutes zones

Les dispositions des articles 3 à 14 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F/GDF
- stations de relevage
- réseaux

Autorisation de construire pour bâtiment non conforme :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Emplacements réservés :

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

Equipements publics :

En toutes zones, le terme " équipements publics " concerne les constructions qui assurent le service du public : en particulier, mairie, établissements scolaires, centre aéré, équipements sportifs, culturels, cultuels et les équipements privés à caractère scolaire, sportif ou médical.

Espaces boisés :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Edification de clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal.

Extension des bâtiments existants :

Les extensions des bâtiments existants se feront en harmonie avec l'existant.

- **L.31 1-1 du code forestier – Bois et forêts des particuliers**

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »

- **L'arrêté préfectoral B03 – 0014 du 10 avril 2003 du code forestier (cf annexes)**

« Sur l'ensemble du département, les bois d'une superficie inférieure à un hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311 – 1 du Code Forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la valeur atteint ou dépasse un hectare ».

- **L.311-5 du code forestier**

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, -) sauf pour les installations classées.

- **Article 67 de la loi d'orientation sur la forêt**

Des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles.

Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

- **Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha**

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares :

- Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière, en dehors des sites urbains constitués. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes. A la date d'application du présent PLU, la surface d'extension possible correspond à 60 m² de surface de plancher auxquels sont ajoutés 10% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de

surface de plancher totale par propriété.

- Dans les sites urbains constitués, les possibilités d'utiliser les droits à construire issus de l'application du présent règlement sont définies au cas par cas, en s'appuyant sur les critères suivants :
 - La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes
 - Le relief
 - L'exposition par rapport au soleil et les vues
 - L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons
 - La présence de surfaces imperméabilisées (par exemple parking)
 - Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation dans la construction existante

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

Les éléments remarquables du paysage : Ils sont reportés sur le plan de zonage:

- tilleuls,
- allées d'arbres
- sources, mares
- sentiers,
- murs en pierre
- haies...

Bâtiments remarquables à protéger : Ils sont reportés sur le plan de zonage:

Lavoirs: Lavoir de la Motte et Lavoir du Moulin de Cady

Fermes à protéger:

Aux Piffaudières :

- Ferme des Petites Piffaudières
- Ferme de la Trouverie
- Ferme de St Paul

Aux Chaises : Ferme située chemin de la Goultière

Ponts :

- Le pont en pierre de la Goultière
- Les deux ponts en pierre de la Route des ponts
- Le pont en pierre du Chemin de Cady
- Le pont de la Goulbaudière
- Ponts de la Sente de la Motte

Croix :

- Croix des Chaises
- Croix du Carrefour de la Mairie
- Croix Rouge sur le haut de Cady
- Croix St Paul sur les Piffaudières
- Croix de la voie creuse à Cady

Moulins :

- Moulin de Raizeux
- Moulin de Guipéroux
- Moulin d'Hermeray (limitrophe sur les deux communes)
- Moulin de Cady

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : village ancien de RAIZEUX, parties anciennes des hameaux des Chaises et de Cady
- **UH** : zone à caractère d'habitat plus récente et moins dense

Chapitre 1 : règlement de la zone UA

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA - 1 occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en particulier :

- Les entrepôts non liés à l'activité commerciale ;
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 200 m²;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- L'aménagement de terrain de camping et de caravaning ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les installations et travaux divers, à l'exception des aires de stationnement autorisées sous condition,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage,
- Espaces paysagers à protéger : les espaces paysagers protégés répertoriés sur le plan de zonage sont inconstructibles.

Article UA-2 occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- Les locaux destinés aux commerces, à l'artisanat ou à des bureaux, ne doivent pas dépasser une surface de plancher de 200 M².
- Les boxes à chevaux ne sont autorisés que sur les îlots de propriétés supérieurs à 3.000 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Dans les secteurs UAa et UAb, les garages en sous-sol sont interdits.

-Secteur UA c : Il est réservé aux logements locatifs aidés, ainsi qu'aux équipements publics.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA - 3 - accès et voirie

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les garages implantés à l'alignement n'auront en aucun cas leur accès directement sur la voie publique. Cet accès devra se faire à l'intérieur de la propriété.

2- Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA - 4 – desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines

sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être, autant que possible, conservées sur les parcelles. Si cette disposition est impossible, les débits évacués vers les réseaux ne doivent pas être supérieurs à ceux d'un terrain naturel.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Les zones d'aménagement nouveau devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré sur le terrain naturel notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial (infiltration, chaussée réservoir, bassin de stockage-restitution).

Les ruissellements devront être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10 L/s.

3- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés sur les parcelles privées.

Article UA -6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En secteurs UAa et UAb, l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques doit être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies publiques. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies publiques dans une limite de 25 m maximum de profondeur depuis l'alignement.

En cas d'extension d'une construction existante, l'implantation de l'extension pourra être la même que celui du bâtiment étendu ; dans le cas contraire, les extensions doivent s'implanter à l'alignement.

2. En UAc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

Article UA -7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En secteurs UAa et UAb, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale aboutissant à la voie.

Les constructions, ou parties de constructions, qui ne sont pas édifiées en limite séparative latérale aboutissant à la voie doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de cette limite.

Cette distance est réduite, sans être inférieure à 2,50 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est inférieure à 0,25 m².

Les extensions peuvent s'implanter avec le même recul que le bâtiment étendu sans le dépasser.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative.

2. En UA c : les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Article UA -8- implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments d'habitation non contigus édifiés sur le même îlot de propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance entre deux de ces bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes et le secteur UA c.

Article UA -9- emprise au sol

1. En secteur UAa, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

2. En secteur UAb, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'îlot de propriété.

3. Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA c.

Article UA -10- hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

1 – La hauteur des constructions ne peut en aucun cas dépasser 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Toutefois la hauteur au faîtage des bâtiments édifiés en limite séparative est fixée à 7

mètres maximum.

Les extensions des constructions existantes pourront atteindre les hauteurs autorisées par le présent article sans dépasser les hauteurs des constructions principales.

Les surélévations des constructions existantes ne pouvant pas dépasser au faîtage 8 mètres.

La hauteur des annexes : garages..., non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur doit être inférieure à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

En UAc : la hauteur sera de 8 mètres maximum au faitage et 6 mètres à l'acrotère.

Article UA -11- aspect extérieur

Sauf pour UA c, les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA c.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Une attention toute particulière doit être apportée aux maintiens des caractéristiques urbaines (implantation à l'alignement ou pignon sur rue) et à l'étude de la continuité du bâti le long des voies publiques du village, sur les points suivants :

- volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- nature et forme des percements,
- raccordement de la continuité bâtie du village,

Tout projet de réhabilitation devra s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, matériaux et coloris des façades.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

1 - Loi Paysage

Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5- 7°

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux ou d'extension conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

2 - Implantation

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Adaptation des constructions au terrain naturel :

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une côte maximum de 0,30m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

3 - Volumes, percements sur rue

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région, les extensions pourront être en même matériaux que l'existant.

Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

4 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 60°.

Le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment et sera obligatoirement à deux pentes ; les croupes et les toitures en pavillon sont interdites.

Les annexes peuvent avoir une pente et un degré de pente différent.

Les extensions sous forme de vérandas pourront avoir des toits mono-pente avec un degré de pente pouvant être inférieur à 35 °.

Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures mono-pentes sont autorisées.

Des pentes de toitures spécifiques sont autorisées pour les toitures végétalisées, et les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les toitures végétalisées selon les normes en vigueur.

Règle d'exception : Les extensions des toitures existantes pourront avoir le même degré que la toiture étendue.

Le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment et sera obligatoirement à deux pentes.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

Les toitures (hors mis les toitures végétalisées, et les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques et hormis pour les vérandas) seront recouvertes en tuiles (terre cuite) ou en chaume ou en ardoises naturelles. Les extensions de toiture pourront être en même matériaux que l'existant.

Les couvertures en tôle brute ou galvanisée sont interdites, y compris pour les vérandas.

Les percements en toiture sont, en règle générale, des lucarnes (les lucarnes rampantes sont autorisées).

La largeur maximum d'une lucarne est de 1,2 m.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le 1/3 du long pan.

Les règles qui précèdent pour les toitures ne concernent pas les équipements publics.

5 - Façades - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades seront exécutées avec un traitement harmonieux. Il est interdit d'utiliser « bruts » les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses.... Le béton « brut » ne sera autorisé que de façon minoritaire et traité esthétiquement, notamment par des coffrages élaborés, pour être vu. Les matériaux « pastiches » sont interdits (fausses pierres ... etc.)

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages en tôle sont interdits.

6- Clôtures-

Les clôtures devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description. Dans tous les cas, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue. Murs et murets en pierres des champs sont recommandés, haies libres ou taillées, matériaux naturels (bois).

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de murs

- de grillages confortés de haies bocagères (cf annexe),

Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

7- Annexes - abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

Les toitures des annexes peuvent être en aluminium prélaqué ou en zinc.

8- Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

9- Rénovation / réhabilitation

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

10- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

11 - Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés...

Article UA -12- stationnement

1 - Principes

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes en vigueur. Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées (30 m² de surface de plancher) de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation initiale reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain, lui appartenant, situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui

lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

2 – Nombre d’emplacements

- Pour les constructions à usage d’habitation, il sera aménagé 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureau, il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements commerciaux : commerces : une surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher de l’établissement.
- Salles de spectacles et de réunion : Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d’accueil.
- Pour les établissements d’enseignement

Établissement du premier degré : 1 place de stationnement par classe

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En UA c : il est exigé une place minimum de stationnement par logement.

3 – Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d’habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu’à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce et d'activités : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Article UA -13- espaces libres et plantations

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

2- Espaces plantés paysagés (Article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme)

Les espaces plantés paysagés notés au plan participent fortement à la qualité paysagère de RAIZEUX. Il s'agit de parcs et jardins dans lesquels les boisements d'origine ont été « domestiqués », voire éclaircis et remplacés partiellement par des essences d'ornement. Le caractère de ces espaces à dominante plantée est à maintenir.

3- Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques. Les plantations d'essence locale devront assurer une transition harmonieuse avec les zones voisines en particulier une similitude avec la végétation existante des zones naturelles devra être recherchée.

A minima, en secteurs UAa et UAb, 50% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm. La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée ») à raison d'un arbre minimum pour 100m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Essences locales conseillées (cf. annexe 11) : érables champêtres, charmillles, cornouillers...

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UA c.

Chapitre 2 : règlement de la zone UH

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH -1- occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- Les entrepôts non liés à l'activité commerciale ;
- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 200 m²,
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les campings, caravanings et mobil home,
- le stationnement des caravanes,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des aires de stationnement autorisées sous condition,
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.
- Dans le secteur UHc et UH d : les sous-sols sont interdits
- Espaces paysagers à protéger : les espaces paysagers protégés répertoriés sur le plan de zonage sont inconstructibles

Article UH -2- occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les locaux destinés aux commerces, à l'artisanat ou à des bureaux, ne doivent pas dépasser une superficie de 200 m² de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

La réalisation de forages d'alimentation en eau potable ainsi que les équipements liés à leur exploitation en UHa,

-Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux ou d'extension conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

En UH e, les sous-sols sont autorisés à la condition qu'il n'ait pas de rampe d'accès et qu'ils n'abritent pas du stationnement.

Section 2 - conditions de l'occupation du sol

Article UH -3- accès et voirie

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

En plus de ces règles, en UH e, un accès unique sera situé sur la route des Vallières à l'emplacement repéré sur le document graphique.

2- Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UH -4- desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être, autant que possible, conservées sur les parcelles. Si cette disposition est impossible, les débits évacués vers les réseaux ne doivent pas être supérieurs à ceux d'un terrain naturel.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Les zones d'aménagement nouveau devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré sur le terrain naturel notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial (infiltration, chaussée réservoir, bassin de stockage-restitution).

Les ruissellements devront être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10 L/s. »

3 Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

- Les branchements aériens sont interdits.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

Article UH -6- implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- aux aménagements et extensions des constructions existantes à la publication du P.L.U,
- aux bâtiments et équipements publics ou privés à usage sportif, de loisirs, scolaire,

sanitaire, culturels ou administratifs,

En UHa, UHb, UHc et UHd :

1. Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement si leur façade sur voie est inférieure au quart de la façade à l'alignement du terrain, avec un maximum de 5 mètres.

2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement pour s'adosser à une construction voisine en bon état.

En UHb1 :

Afin de préserver les caractéristiques urbaines du site, les constructions doivent s'implanter à l'alignement (façade ou pignon sur rue).

En UH e : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies. Les portails s'implanteront à une distance de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

En UHf : En compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie de desserte ou de l'espace de convivialité soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie de desserte ou à l'espace de convivialité.

Article UH -7- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1. Hormis en UHe et UHf, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

2. Cette distance est réduite, sans être inférieure à 3 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est inférieure à 0,25 m².

3. Les extensions peuvent s'implanter avec le même recul que le bâtiment étendu sans le dépasser.

4. Les annexes non attenantes à la construction principale peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2,5 mètres et leur hauteur totale est inférieure à 5 mètres.

5. En UH e : Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives. Cette distance est réduite, sans être inférieure à 3 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est inférieure à 0,25 m².

Les annexes inférieures à 5 mètres de hauteur et 12m² pourront être implantées en limite séparative.

6. En UHf : Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives. Cette distance est réduite, sans être inférieure à 3 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est

inférieure à 0,25 m².

Article UH -8- implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments d'habitation non contigus édifiés sur le même îlot de propriété doivent être édifiés de telle manière que la distance entre deux de ces bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes.

Article UH -9- emprise au sol

Hormis en UHf, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'îlot de propriété.

En UHf, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent respecter une densité nette d'environ 20 logements à l'hectare. De plus, après division foncière, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Article UH -10- hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

1 – La hauteur des constructions ne peut en aucun cas dépasser 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

En UHe, la hauteur des constructions ne peut en aucun cas dépasser 8 mètres au faîtage : R+C.

La hauteur des annexes : garages..., non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.

Les extensions des constructions existantes pourront atteindre les hauteurs autorisées par le présent article sans dépasser les hauteurs des constructions principales.

Les surélévations des constructions existantes ne pouvant pas dépasser au faîtage 8 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels.

Article UH -11- aspect extérieur

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

1 - Loi Paysage

Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux ou d'extension conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

2 – Implantation / volumes

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Dans le hameau des Chaises, un sous-secteur UHb1 a été délimité. Ce site présente un certain relief : les futures constructions devront s'adapter au terrain (décrochements de volume et jeux de niveaux intérieurs pourront accompagner la pente naturelle du terrain comme c'est le cas pour de nombreuses habitations traditionnelles dans le hameau des Chaises).

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région, les extensions pourront être en même matériaux que l'existant.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

3 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes sont à pentes.

Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 60°.

Le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment et sera obligatoirement à deux pentes. Cette règle ne concerne pas les annexes.

Les extensions sous forme de vérandas pourront avoir des toits mono-pente avec un degré de pente pouvant être inférieur à 35 °.

Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasse ne sont autorisées que pour les toits végétalisés selon les normes en vigueur.

Des pentes de toitures spécifiques sont autorisées pour les toitures végétalisées, et les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Règle d'exception : Les extensions des toitures existantes pourront avoir le même degré que la toiture étendue.

Les toitures (hors mis les toitures végétalisées, et les toitures équipées de panneaux solaires ou photovoltaïques) recouvertes en tuiles (terre cuite) ou en chaume ou en ardoises naturelles sont autorisées. Les extensions pourront être en même matériaux que l'existant.

Les couvertures en tôle brute ou galvanisée sont interdites, y compris pour les vérandas.

Néanmoins, dans le cas de construction en bois, les toitures à quatre pans sont autorisées avec des pentes d'au moins 15 ° et couvertes avec du bac acier prélaqué ou prépatiné ou avec des matériaux d'aspect analogue.

Les percements en toiture sont, en règle générale, des lucarnes (les lucarnes rampantes sont autorisées).

La largeur maximum d'une lucarne est de 1,2 m.

Les châssis vitrés dans le pan de la toiture sont autorisés. La largeur cumulée des lucarnes et des châssis vitrés ne doit pas dépasser le 1/3 du long pan.

4 - Façades - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les percements sur rue, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les façades seront exécutées avec un traitement harmonieux. Il est interdit d'utiliser « bruts » les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses.... Le béton « brut » ne sera autorisé que de façon minoritaire et traité esthétiquement, notamment par des coffrages élaborés, pour être vu. Les matériaux « pastiches » sont interdits (fausses pierres ... etc.)

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits.

L'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit.

En UH e, les constructions seront de couleur sombre (voir nuancier en mairie). Cependant les constructions réalisées avec un aspect bois ou en pierres locales (meulière, pierre des champs...) sont autorisées. Les annexes de la zone UH e sont concernées par les mêmes règles.

5- Clôtures

Les clôtures devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description. Dans tous les cas, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue. Murs et murets en pierres des champs sont recommandés, haies libres ou taillées, matériaux naturels (bois).

Sont interdits :

- tous grillages non doublés par des éléments végétaux
- toutes clôtures en béton préfabriqué

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être constituées soit :

- de grilles,
- de murs,
- de murets, édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmontés ou non de grilles,
- de grillages confortés de haies bocagères (cf annexe),

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En UHe et UHf, les clôtures seront exclusivement composées de grillage de 1,80 mètre de hauteur doublé d'une haie végétale.

6- Annexes - abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

Les toitures des annexes peuvent être en aluminium prélaqué ou en zinc.

7- Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

8- Rénovation / réhabilitation

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

9- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

10- Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés.

Article UH -12- stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées par le présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé :
 - deux places de stationnement, de 0 à 120 m² de surface de plancher, au-delà de 120 m² de surface de plancher, il est exigé trois places de stationnement.
- Pour la construction de locaux commerciaux ou à usage de services, il sera aménagé 1 place par tranches de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée si la surface de plancher affectée à ces usages n'excède pas 50 m² dans la même construction.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.

Ne sont pas soumis au présent article les bâtiments publics ou privés à usage sportif, administratif, scolaire, social, sanitaire, ou hospitalier, les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure et les édifices culturels. Pour ces bâtiments, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 – Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce et d'activités : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Article UH -13- espaces libres et plantations

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

2- Espaces plantés paysagés (Article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme)

Les espaces plantés paysagés notés au plan participent fortement à la qualité paysagère de RAIZEUX. Il s'agit de parcs et jardins dans lesquels les boisements d'origine ont été « domestiqués », voire éclaircis et remplacés partiellement par des essences d'ornement. Le caractère de ces espaces à dominante plantée est à maintenir.

3- Obligation de planter

Hormis en UHf, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Il sera préféré les fruitiers et arbres à feuilles caduques. Les plantations d'essence locale devront assurer une transition harmonieuse avec les zones voisines en particulier une similitude avec la végétation existante des zones naturelles devra être recherchée.

Hormis en UHf, a minima, 60% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm. La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »).

En UHf, a minima, 50% de la superficie de chaque lot constructible est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm. La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »).

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité. La marge de reculement prévue à l'article UH6 ci-dessus sera traitée en jardin.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Essences locales conseillées (cf annexe 7) : érables champêtres, charmillles, cornouillers...

En UHe, sur une largeur de 10 mètres le long de la route des Vallières, incluant la haie végétale, sera planté un arbre de haute tige pour 25m² de surface sur l'emplacement reporté au document graphique, cet espace sera complété d'arbustes. L'imbrication des différentes essences devra constituer un voile vert suffisamment dense pour maintenir l'aspect forestier du secteur (article L 123-1-5-7°) (voir liste des essences locales).

La pointe Est du secteur UHe, devra être maintenue ou replantée pour conserver l'aspect forestier du lieu (article L123-1-5-7°) (voir liste des essences locales).

La pointe Ouest du secteur UHe, devra faire l'objet de plantations qui à terme présenteront un aspect forestier (article L123-1-5-7°) (voir liste des essences locales).

Les arbres existant en secteur UHe devront être maintenus aux alentours des constructions.

En UHf, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de Programmation.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **1 AUg** : zone en cours de réalisation, destinée à l'habitat.
- **1AUv** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Chapitre 1 : règlement de la zone 1 AUg

Il s'agit d'une zone en cours de réalisation destinée à recevoir de l'habitat individuel. L'aménagement de la zone doit être conforme au P.A.E. Voté par le Conseil Municipal le 19 novembre 1999 (plan masse annexé au présent règlement).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 AUg-1- occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Article 1 AUg- 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions visées au paragraphe ci-dessous (b) sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions définies par le P.A.E. Voté par le Conseil Municipal le 19 novembre 1999.

b) Constructions autorisées selon les conditions visées au paragraphe (a) :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les opérations groupées à usage d'habitation,
- Les aires de stationnement devront être aménagées en espaces paysagers pour tenir compte du caractère résidentiel de la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1 AUg – 3 - acces et voirie

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de

lutte contre l'incendie.

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 1 AUg – 4 - desserte par les réseaux

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être, autant que possible, conservées sur les parcelles. Si cette disposition est impossible, les débits évacués vers les réseaux ne doivent pas être supérieurs à ceux d'un terrain naturel.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Desserte électrique, desserte téléphonique, câblage et réseau de gaz

- Les branchements aériens sont interdits.
- Dans les lotissements ou opérations groupées, l'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire.

Article 1 AUg – 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies. Toutefois cette distance est portée à 10 mètres dans le cas de route départementale.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement si leur façade sur voie est inférieure au quart du front sur voie du terrain, avec un maximum de 5 mètres.

2. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement pour s'adosser à une construction

voisine en bon état.

Article 1 AUg – 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions ou parties de constructions comportant des baies de pièces principales doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
2. Cette distance est réduite, sans être inférieure à 2,5 m, pour les parties de constructions aveugles ou qui comportent de une à quatre ouvertures dont la surface est inférieure à 0,25 m²,
3. Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2,5 mètres et leur hauteur totale est inférieure à 6 mètres.

Article 1 AUg – 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions établies sur une même propriété pourront être implantées de manière contiguë. Dans le cas contraire, la distance minimum sera de 4 mètres.

Article 1 AUg – 9 - emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article 1 AUg – 10 - hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Article 1 AUg – 11 - aspect extérieur

L'autorisation d'utilisation du sol, ou de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène ou à l'harmonie des paysages.

1. L'implantation

Elle respectera le terrain naturel. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

2. Les volumes

Ils seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

3. Les façades

Elles seront exécutées avec un traitement harmonieux. Il est interdit d'utiliser « bruts » les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses.... Le béton « brut » ne sera autorisé que de façon minoritaire et traité esthétiquement, notamment par des coffrages élaborés, pour être vu. Les matériaux « pastiches » sont interdits (fausses pierres ... etc.)

4. Les percements sur rue

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

5. Les toitures

Elles auront une pente comprise entre 35° et 60°. Sauf pour les toitures végétalisées selon les normes en vigueur ou qui comportent des panneaux solaires ou photovoltaïques qui auront une pente de toit spécifique et sauf pour les annexes.

Les extensions sous forme de vérandas pourront avoir des toits mono-pente avec un degré de pente pouvant être inférieur à 35 °.

Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures mono-pentes sont autorisées.

- les lucarnes entreront dans la composition de la façade.
- le faîtage sera parallèle à la longueur du bâtiment et sera obligatoirement à deux pentes; les croupes en toitures sont interdites (ne concerne pas les toitures végétalisées et les annexes qui pourront n'avoir qu'une seule pente).
- Les terrasses sont autorisées si elles sont accessibles et qu'elles prolongent une pièce principale d'habitation.

Les toitures seront de préférence réalisées en tuiles petit moule en terre cuite 22/M2 au minimum, en chaume ou en ardoises naturelles (Ne sont pas concernées les toitures végétalisées ou celles qui comportent des panneaux solaires ou photovoltaïques).

Néanmoins, dans le cas de construction en bois, les toitures à quatre pans sont autorisées

avec des pentes d'au moins 15 ° et couvertes avec du bac acier prélaqué ou prépatiné ou avec des matériaux d'aspect analogue.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures des annexes.

Les toitures des annexes peuvent être en aluminium prélaqué ou en zinc.

6. Les percements en toiture

Ce sont, en règle générale, des lucarnes (les lucarnes rampantes sont autorisées). La largeur maximum d'une lucarne est de 1,2 m. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le 1/3 du long pan.

7. Les planchers bas du rez-de-chaussée

Ils sont fixés à une cote maximale de 0,20 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

8. Les clôtures

Elles devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description. Dans tous les cas, leur hauteur n'excédera pas 1,80 m.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue.

Les clôtures en pierres des champs sont recommandées.

Sont interdits : - tous grillages non doublés par des éléments végétaux

- toutes clôtures en béton préfabriqué.

Les utilisateurs des sols doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

9. Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés.

Article 1 AUg – 12 -stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé à l'intérieur de l'îlot de propriété pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Conformément à la loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994, communément appelée « loi habitat », la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'État, destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de loi n° 90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise œuvre du droit au logement.

Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce et d'activités : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Article 1 AUg – 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Espaces boisés classés

Sans objet.

Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées.

1. Les espèces végétales seront choisies en fonction des surfaces d'implantation, des hauteurs à ne pas dépasser, des écrans à créer visuels et de protection contre les vents, des angles de visibilité à respecter.

2. Le développement des arbres étant lent, il est important de les préserver, même s'ils ne font pas partie des essences exceptionnelles.
3. Précautions à prendre au niveau des plantations en reprenant les mêmes espèces végétales pour reconstituer les effets lisière.
4. Utilisation d'arbres en groupe comme point de repère et raccordement sur la végétation existante.

Espaces plantés paysagés

Il est établi sur la zone 1AUg une zone périphérique qui comportera obligatoirement, en clôture vers l'extérieur, une haie vive doublant un simple grillage. Cette haie, d'une épaisseur supérieure à 1,5 mètre, sera composée d'arbustes et d'arbres locaux mélangés (charmes, noisetiers, houx, troènes, bouleaux...) à l'exception de tous conifères. Le complément devra comporter des plantations d'arbres de haute tige afin d'assurer une transition harmonieuse avec la zone naturelle voisine.

Chapitre 2 : règlement de la zone 1 AUv

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUv-1 - occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'activités artisanales,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

Article 1AUv-2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare et le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.
- Les activités commerciales, de bureau, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 40 m² de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,3 m par rapport au terrain naturel

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUv-3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

En outre, dans toute la zone, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2bis du PLU).

Article 1AUv-4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, assainissement, électricité)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement des eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives (notamment les bacs de récupération d'eau pluviale sont à privilégier ou l'infiltration). Le rejet éventuel de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les ruissellements doivent être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne peuvent pas excéder 10 L/s.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales au plus près de leur source par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En outre, dans toute la zone, les conditions d'assainissement des eaux pluviales sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2 bis du PLU).

4 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire. Le réseau de gaz est disponible aux abords de la zone.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Article 1AUv-6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont appréciées au regard de chacun des lots.

En dehors des espaces paysagers à préserver et de l'espace naturel inconstructible, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait de la voie.

En cas de retrait par rapport à la voie, celui-ci doit être au minimum de 0,5 m.

En outre, dans toute la zone, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2 bis du PLU).

Article 1AUv-7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessous sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- Soit en respectant un retrait (en limite séparative de fond, le retrait doit être respecté) :
 - ne pouvant être inférieur à un minimum de 4 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
 - au moins égale à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».

En outre, dans toute la zone, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce

n° 2 bis du PLU).

Article 1AUv-8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AUv-9 - emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter une densité nette d'environ 20 logements à l'hectare définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2 bis du PLU).

De plus, après division foncière, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de chaque lot.

Article 1AUv-10 - hauteur maximale des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, notamment les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

2. La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.

Article 1AUv-11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

1. Les façades

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois... ainsi que l'emploi à nu ou en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que parpaings, briques creuses... Cette règle s'applique aussi bien aux constructions à destination d'habitation qu'aux clôtures à l'alignement et aux annexes.

2. Les toitures

La pente des versants de toiture est comprise entre 35° et 60° à l'exception :

- des toitures terrasses autorisées à condition qu'elles soient végétalisées selon les normes en vigueur
- des constructions en bois pour lesquelles des toitures à quatre pans sont autorisées avec des pentes de l'ordre de 15 ° et couvertes avec du bac acier prélaqué ou prépatiné ou avec des matériaux d'aspect analogue.
- des annexes. Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures mono-pentes sont autorisées.
- des extensions sous forme de vérandas qui pourront avoir des toits mono-pente avec un degré de pente pouvant être inférieur à 35 °.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures des annexes.

Les toitures des annexes peuvent être en aluminium prélaqué ou en zinc.

3. Les ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes ne devant pas excéder le 1/3 de la longueur du pan de la toiture.
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

La largeur cumulée des lucarnes et des fenêtres de toit ne doit pas dépasser le 1/3 du long pan.

4. Les clôtures

Dans tous les cas, leur hauteur n'excède pas 1,80 m.

Les clôtures (hors portail) sont exclusivement constituées de grillages confortés de haies bocagères,

Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

5. Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture

- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

6. Dispositions diverses

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Article 1AUv-12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres minimum

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs

types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Deux places de stationnement par construction ayant de 0 à 150 m² de surface de plancher ; pour les constructions dépassant 150 m² de surface de plancher, il est exigé trois places de stationnement.

En outre, dans l'opération d'aménagement d'ensemble, 10 à 15 places doivent être réalisées en supplément pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce et d'activités : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

Article 1AUv-13 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Surfaces éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone, a minima 50% de la superficie de chaque lot constructible est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 2 bis du PLU).

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts ou en jardins. Dans le cas où la marge de recul est supérieure à 5 m, la partie traitée en jardin d'agrément est au minimum de 5 m.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers protégés doivent faire l'objet de plantations d'un arbre de haute tige et de deux arbustes pour 25 m² de surface. L'imbrication des différentes essences doit constituer un voile vert suffisamment dense pour maintenir l'aspect forestier des

espaces alentour.

Essences végétales

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives sont interdites ainsi que les essences allergènes.

Les essences à utiliser sont des essences locales qui figurent en annexe du règlement.

Section 3 – Performance environnementale et couverture numérique

Article 1AUv-14 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Article 1AUv-15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la dite opération.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES naturelles

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du PLU :

- **A** : zone agricole,
- **N** : zone naturelle,

Chapitre 1 : règlement de la zone A

Section 1 – nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A - 1 – occupation et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

Les espaces paysagers protégés répertoriés sur le plan de zonage sont inconstructibles.

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

Article A - 2 - occupation et utilisations du sol admises sous conditions

1 - les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise sans condition.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans le secteur A :

- Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

Dans le secteur A1 :

- seules les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (excepté le logement de l'exploitant), sont autorisées (R.123-7).
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes :
- L'aménagement de bâtiments des fermes, est autorisé, à condition qu'il n'entraîne pas la modification du volume du bâti existant.
- extension semblable à l'existant : l'extension, dans la continuité, des bâtiments d'habitation existants, ainsi que l'aménagement éventuel de ces derniers sont fixés dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

Ces extensions devront présenter les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions à agrandir.

- les gîtes ruraux, les campings à la ferme, les auberges de jeunesse, sont admis dans les bâtiments existants à condition qu'ils constituent un complément à l'activité principale de l'agriculteur.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage à condition que ce changement de destination :
 - ait pour vocation l'habitat et/ou l'artisanat ne présentant pas de nuisances sonores, visuelles et olfactives
 - soit compatible avec les prescriptions architecturales et paysagères définies dans les annexes du présent règlement.

Dans le secteur A2 :

- les constructions à usage d'habitation destinées au logement de l'exploitant à condition qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher totale.
- l'aménagement et l'extension des hangars existants.

Section 2 – conditions de l'occupation du sol

Article A - 3 -accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Article A - 4 - desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression et que toutes les précautions soient prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

2 - Assainissement

a) Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant,

être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.
Les constructions devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées.

Les ruissellements devront être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10 L/s. »

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Article A - 5 - superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article A - 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteurs A, A1 :

1 – Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 m de l'alignement des chemins départementaux. 6 m de l'alignement des autres voies.

2 – Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes EDF / GDF ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Secteur A2 :

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement avec un maximum de 5 mètres.

Article A - 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs A, A1 :

Les constructions doivent être édifiées de manière à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à 6 m, à l'exception des annexes qui peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2,5 mètres et leur hauteur totale inférieure à 5 mètres.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

Des distances supérieures peuvent être imposées aux installations et établissements classés pour la protection de l'environnement.

Secteur A2 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit est inférieure à 2,5 mètres et leur hauteur totale est inférieure à 5 mètres.

Article A - 8 - implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être disposés en un seul volume à l'intérieur d'un même îlot de propriété.

Article A - 9 – emprise au sol

Secteur A1 :

Il n'est pas fixé de règle.

Secteur A2 :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article A-10 – hauteur maximum des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut en aucun cas dépasser 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes : garages..., non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

2 - La hauteur des constructions destinées à l'exploitation ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Article A-11 - aspect extérieur

Les utilisateurs du sol doivent se reporter à l'annexe du présent règlement traitant de l'aspect architectural des constructions.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

1 - Loi Paysage

Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

2 – Implantation / volumes

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

3 - Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 60°; Cette règle ne s'applique pas aux pentes de toit des toitures végétalisées selon les normes en

vigueur ou qui accueillent des panneaux solaires ou photovoltaïques qui auront une pente spécifique.

Les extensions sous forme de vérandas pourront avoir des toits mono-pente avec un degré de pente pouvant être inférieur à 35 °.

Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures seront recouvertes de préférence en tuiles (terre cuite) ou en ardoises naturelles ou en chaume. Les extensions pourront être en même matériaux que l'existant.

Les couvertures en tôle sont interdites (excepté pour les hangars agricoles).

Les percements en toiture sont, en règle générale, des lucarnes (les lucarnes rampantes sont autorisées).

La largeur maximum d'une lucarne est de 1,2 m.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le 1/3 du long pan. Les châssis vitrés dans le pan de la toiture sont autorisés.

4 - Façades - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les percements sur rue, les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Les façades seront exécutées avec un traitement harmonieux. Il est interdit d'utiliser « bruts » les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses.... Le béton « brut » ne sera autorisé que de façon minoritaire et traité esthétiquement, notamment par des coffrages élaborés, pour être vu. Les matériaux « pastiches » sont interdits (fausses pierres ... etc.)

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains, les enduits blancs et vifs sont interdits.

Pour les bâtiments visibles du domaine public, l'emploi des tôles galvanisées et des bardages est interdit (excepté pour les hangars agricoles).

5- Clôtures

Les clôtures devront figurer au dossier qui comportera leur dessin et leur description. Dans tous les cas, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les matériaux seront en harmonie avec les autres parties de bâtiment en prenant en compte l'image de la rue. Murs et murets en pierres des champs sont recommandés, haies libres ou taillées, matériaux naturels (bois).

Sont interdits :

- tous grillages non doublés par des éléments végétaux
- toutes clôtures en béton préfabriqué

6- Annexes - abris de jardin

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit sur toutes les façades et toitures.

Les toitures des annexes peuvent être en aluminium prélaqué ou en zinc.

Les boxes à chevaux auront un sol naturel, seront fermés au maximum sur trois côtés, avec une superficie maximale de 20 m². Sont autorisés un ou deux box par hectare.

7- Rénovation / réhabilitation

Dans le cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension, les travaux sur les constructions existantes devront être conformes aux prescriptions ci-dessus. Une priorité absolue doit être faite à la préservation du caractère du village : dans la mesure du possible, les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.

8- Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

9- Les hangars agricoles

Ceux-ci seront réalisés avec les techniques, matériaux et règles de construction qui leurs sont propres ; sous réserve de l'intégration architecturale de ces constructions. Il sera utile de se reporter au nuancier établi par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

10- Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés.

Article A-12 - stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Notamment, pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Article A-13- espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

2- Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives doivent être plantées et entretenues.

RECOMMANDATIONS

Les espèces végétales seront choisies en fonction des surfaces d'implantation, des hauteurs à ne pas dépasser, des écrans à créer (visuels et de protection contre les vents...), des angles de visibilité à respecter. Elles seront, notamment pour les clôtures, choisies dans les espèces locales à feuilles caduques.

Chapitre 2 : règlement de la zone N

Section 1 – nature de l'occupation du sol

Article N -1- occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations du sol non mentionnées à l'article N-2.

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

Les espaces paysagers protégés répertoriés sur le plan de zonage sont inconstructibles : (article L 123-1-5-7°).

Les constructions sont interdites dans une bande de 10 mètres de large à partir des berges des cours d'eau.

Article N - 2 - occupations et utilisations admises sous conditions

Dans le secteur N :

- Les équipements légers liés à l'accueil du public et les installations nécessaires à l'entretien, la surveillance et la sauvegarde du patrimoine forestier.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Les aires de stationnement paysagées,
- Dans les îlots de propriété supportant 1 ou des bâtiments :
 - Les annexes nécessaires à l'entretien des espaces naturels dans la limite de 20 m² de surface de plancher
 - Les installations sportives et de loisirs non couvertes sur une superficie maximale de 800 m² et/ou les annexes nécessaires dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Nh :

- L'extension, dans la continuité, des bâtiments d'habitation existants, ainsi que l'aménagement éventuel de ces derniers sont fixés dans la limite d'une proportion calculée sur la base de la surface de plancher. À la date d'application du présent P.L.U. la surface d'extension possible correspond à 60 m² de surface de plancher auxquels sont ajoutés 10% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale par propriété.

Mode de calcul

Y = Surface d'extension

X = surface de plancher existante

$Y = 60 + (0,10) X$

Les extensions devront présenter les mêmes caractéristiques architecturales que les constructions à agrandir.

- Les annexes nécessaires à l'entretien des espaces naturels dans la limite de 20 m² de surface de plancher
 - le changement de destination peut être autorisé sur les fermes Saint-Paul et des Grandes Piffaudières dans le respect des prescriptions reportées en annexe n°5 du présent règlement (application du L123-1-5-7° du code de l'urbanisme)
 - Eléments protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° à l'exception des fermes Saint Paul et Grandes Piffaudières, réglementées ci-dessus:

Pour les murs : ceux-ci devront en cas de travaux conserver un aspect identique, en utilisant en façade, la pierre d'origine : La création d'une ouverture de 3 mètres de large maximum est autorisée.

Pour les bâtiments remarquables : Ceux-ci ne peuvent pas être démolis et les travaux d'entretien et de restauration ne doivent pas dénaturer l'aspect architectural d'origine.

Section 2 – condition de l'occupation du sol

Article N - 3 - accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.... ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Article N - 4 - desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'usage de l'eau des puits publics ou particuliers est autorisé pour l'alimentation humaine, à condition que toutes les précautions soient prises pour la mettre à l'abri de toute contamination.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Tout déversement des eaux pluviales, issues de la propriété, dans le réseau collectif est interdit. Les eaux pluviales doivent être conservées sur la propriété, les eaux excédentaires provenant des surfaces artificiellement imperméabilisées doivent être stockées et infiltrées,

La continuité de la circulation des eaux de ruissellement devra être préservée par la mise en place de tout moyen approprié sur un linéaire donné.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées.

Les ruissellements devront être limités à 1,5 L/s/ha pour une pluie vicennale. Les rejets dans le milieu naturel en un point donné, ne pourront pas excéder 10 L/s. »

c) Electricité - téléphone

Dans le cas où les réseaux d'électricité et de téléphone seraient enterrés, leurs raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Article N - 5 - superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

Article N - 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 10 m de l'alignement des chemins départementaux
- 6 m de l'alignement des autres voies

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et routiers, de même les postes E.D.F./G.D.F. Ou les stations de relèvement, à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

Article N - 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 6 mètres des limites séparatives.

Ne sera pas fait application de cette règle dans les cas où il serait prévu d'élever, en continuité avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions, en vue de former un ensemble homogène.

Article N - 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les extensions autorisées à l'article Nh-2 ne peuvent être réalisées que dans la continuité des bâtiments existants.

Article N - 9 - emprise au sol

Les extensions des constructions existantes ne pourront avoir une emprise au sol excédant les surfaces définies à l'article Nh- 2.

Article N - 10 - hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres au faîtage et 6 mètres à l'acrotère.

Les extensions des constructions existantes pourront atteindre les hauteurs autorisées par le présent article sans dépasser les hauteurs des constructions principales.

Les surélévations des constructions existantes ne pouvant pas dépasser au faîtage 8 mètres.

Article N - 11 - aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1 - Loi Paysage

Les éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Certains bâtiments, ponts, ou autres éléments du patrimoine local, identifiables sur le plan de zonage, ont ainsi été protégés.

Deux fermes « remarquables » pour leur qualité architecturale, paysagère et historique (Les Grandes Piffaudières et la ferme Saint-Paul ont fait l'objet d'un travail précis réalisé

par le C.A.U.E. 78. Cette étude a permis de définir des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques (retranscrites en annexe du présent document) pour ces deux ensembles bâtis dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5-7°.

2 - Divers

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit sur les constructions et les clôtures.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

3 - Energies renouvelables

Les installations permettant la fabrication d'énergie renouvelable et la récupération d'eaux de pluie sont autorisées : les panneaux solaires ou photovoltaïques, la géothermie, les pompes à chaleur, les toits végétalisés.

Article N - 12 - stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de bâtiment d'habitation. Ces places doivent être aménagées de manière à préserver les espaces naturels et à ne pas entraîner une imperméabilisation trop importante des sols.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver, sur chaque propriété, les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres.

Article N - 13 - espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés protégés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 13 0-1 du Code de l'urbanisme,

2) Plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

3) espaces plantés paysagers

Les espaces plantés paysagés notés au plan participent fortement à la qualité paysagère de RAIZEUX. Il s'agit de parcs et jardins dans lesquels les boisements d'origine ont été « domestiqués », voire éclaircis et remplacés partiellement par des essences d'ornement. Le caractère de ces espaces à dominante plantée est à maintenir.

ANNEXES

1- Plan masse PAE du 19 novembre 1999

2- Lexique

3- Note de recommandation relative aux risques archéologiques

4- Arrêté N°B03-0014 du 10 avril 2003 du code forestier

Portant fixation des seuils de surface liés aux autorisations de défrichement

5- Prescriptions architecturales et paysagères

pour la ferme des Grandes Piffaudières, la ferme Saint-Paul et la ferme de La Chênetière

dans le cadre de l'application du L 123-1-5-7°

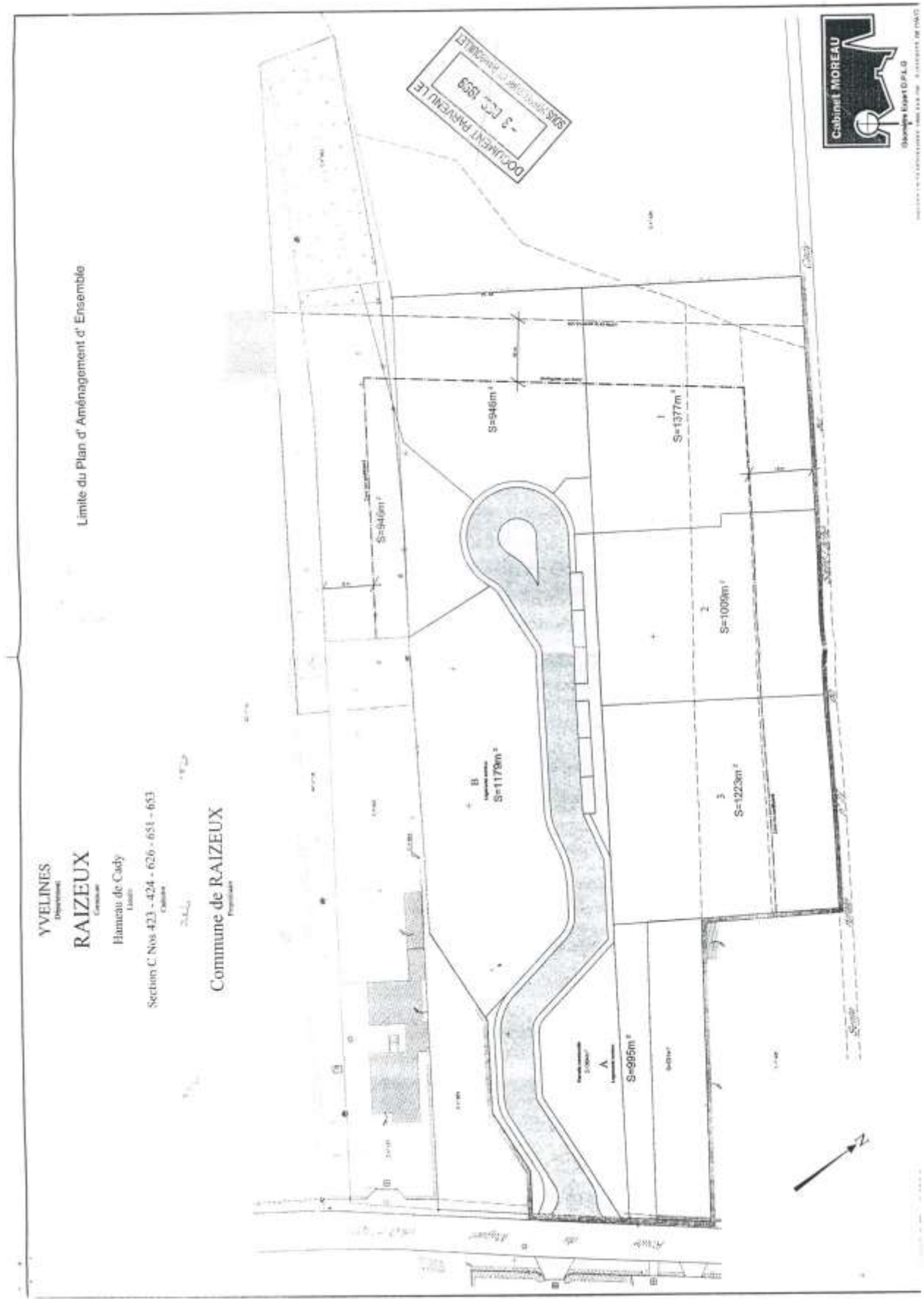
6- Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur – Prescriptions

7- Liste des essences régionales recommandées

8- Liste des emplacements réservés

ANNEXE 1

Plan masse du PAE



Limite du Plan d'Aménagement d'Ensemble

YVELINES
 Département
RAIZEUX
 Commune

Hameau de Cady
 Lieu-dit
 Section C Nos 423 - 424 - 626 - 651 - 653
 Cadastre

Commune de RAIZEUX
 Propriétaire

DOCUMENT PARVENUE
 - 3 Mars 1999
 SRS (Service Régional de l'Urbanisme)



ANNEXE 2

LEXIQUE

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'est possible de l'utiliser en référence à l'article 6 que dans la mesure où la règle s'applique à des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'article 6 réglemente l'implantation des constructions soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

C.O.S.

Le Coefficient d'Occupation du Sol.

Le C.O.S est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Droit du terrain

L'article L.332.15 du Code de l'Urbanisme fait référence à la notion de droit du terrain, il est défini par le Ministère de l'Équipement comme l'espace situé sur le domaine public (ou en parties communes dans le cas des lotissements), de part et d'autre de la chaussée, limité par façade de la parcelle de terrain.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface du niveau édifié sur le sol.

Espaces boisés classés

Article L 130.1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. (L.n°93-24 du 8 janvier 1993) « ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement »

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou

approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après visa du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

Loi Paysages

Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques.

Unité foncière

L'unité foncière désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Si une propriété foncière est traversée par une voie ou cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières. La notion d'unité foncière recouvre la même notion que celle de terrain, laquelle concerne aussi bien les propriétés bâties que les terrains nus.

ANNEXE 3

Note de recommandation relative aux risques archéologiques

LOI DU 27 SEPTEMBRE 1941

portant réglementation des fouilles archéologiques (validée par ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945) modifiée par décrets n°s 64-357 et 64-358 du 23 avril 1964 et ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (J.O. des 15 octobre 1941, 14 septembre 1945, 25 avril 1964 et 24 octobre 1958)

TITRE PREMIER

De la surveillance des fouilles par l'Etat

ARTICLE PREMIER

Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet des recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir, au préalable, obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au Ministère des Affaires Culturelles. Elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre.

Dans les deux mois qui suivent cette demande et après avis du Conseil supérieur de la recherche archéologique, le Ministre des Affaires Culturelles accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller ; il fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être effectuées.

TITRE II

Exécution des fouilles par l'Etat

ARTICLE 9

L'Etat est autorisé à procéder d'office à l'exécution de fouilles ou de sondages pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie sur les terrains ne lui appartenant pas, à l'exception toutefois, des terrains attenants à des immeubles bâtis et clos de murs ou de clôtures équivalentes.

A défaut d'accord amiable avec le propriétaire, l'exécution des fouilles ou sondages est déclarée d'utilité publique par un arrêté du Ministre des Affaires Culturelles qui autorise l'occupation temporaire des terrains.

Cette occupation est ordonnée par un arrêté préfectoral qui détermine l'étendue des terrains à occuper ainsi que la date et la durée probable de l'occupation. La durée peut être prolongée en cas de nécessité par nouveaux arrêtés sans pouvoir en aucun cas excéder cinq années.

TITRE III

Des découvertes fortuites

ARTICLE 14

Lorsque par suite de travaux, ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts, sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

F. Permis de construire sur un site ou un terrain renfermant des vestiges archéologiques

*R. 111.3.2 (Décret n° 77.755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques.

LOI N° 80.532 du 15 juillet 1980
relative à la protection des collections publiques
contre les actes de malveillance (J.O. du 16 juillet 1980)

L'ASSEMBLEE NATIONALE ET LE SENAT ont adopté,
LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE promulgue la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER

Le titre du paragraphe 6 de la section IV du chapitre IV du titre Ier du livre III du Code Pénal est modifié ainsi qu'il suit :

paragraphe 6. Dégradation de monuments et d'objets d'intérêt public.

ARTICLE 2

L'article 257 du Code Pénal est remplacé par les articles 257, 257-1 et 257-2 suivants :

* Art.257. - Quiconque aura intentionnellement détruit, abattu, mutilé ou dégradé des monuments, statues et autres objets destinés à l'utilité ou à la décoration publique, et élevés par l'autorité publique ou avec son autorisation, sera puni d'un emprisonnement d'un mois à deux ans et d'une amende de 500 F à 30.000 F.

* Art.257 -1 - Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement :

* - soit détruit, abattu, mutilé ou dégradé un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit ;

* - soit détruit, mutilé, dégradé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques ;

* - soit détruit mutilé ou dégradé une épave maritime présentant un intérêt archéologique, historique ou artistique ou tout autre objet en provenant.

ANNEXE 4

Arrêté N° B03-0014 du 10 avril 2003 du code forestier portant fixation des seuils de surface liées aux autorisations de défrichement

ARRETE n° B03- -0014
portant fixation des seuils de surface liés aux autorisations de défrichement

LE PREFET DES YVELINES
Chevalier de la Légion d'Honneur

- VU le code forestier, notamment les articles L 311-1 et L 311-2,
VU le code de l'urbanisme, notamment le titre Ier du livre III,
VU le décret 82-389 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des préfets et à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans les départements,

ARRETE

ARTICLE 1er – Sur l'ensemble du département, les bois d'une superficie inférieure à un hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du code forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la leur atteint ou dépasse un hectare.

ARTICLE 2 – Les parcs et jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares, sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du code forestier. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un hectare sur l'ensemble du département.

ARTICLE 3 – Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental de l'Équipement, la Directrice Départementale de l'Agriculture et de la Forêt et l'ensemble des maires des communes des Yvelines sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes par les soins des maires.

VERSAILLES, le 10 AVR 2003

Le Préfet des Yvelines,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général


ANNE DELATTRE

ANNEXE 5

**Prescriptions architecturales et paysagères
pour la ferme des Grandes Piffaudières, la ferme Saint-Paul et la ferme de La
Chênetière
dans le cadre de l'application du L 123-1-5-7°**

Prescriptions architecturales et paysagères

Ferme des Grandes Piffaudières

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

La ferme des Grandes Piffaudières, à l'image des autres corps de ferme présents aux alentours, ponctue le paysage agricole du plateau. Equilibre entre minéral et végétal, l'ensemble constitue un élément de paysage à préserver.

Continuer à mettre en valeur l'implantation de ce type bâti dans le territoire, tout en envisageant une reconversion interne demeure un enjeu.

Conserver les caractéristiques tant paysagères qu'architecturales des Grandes Piffaudières, tout en permettant un développement de l'ensemble, une évolution des usages, sans altérer l'identité même de cette ferme, passe par un respect de certaines règles, décrites ci-après, et qui s'appliquent à plusieurs échelles.

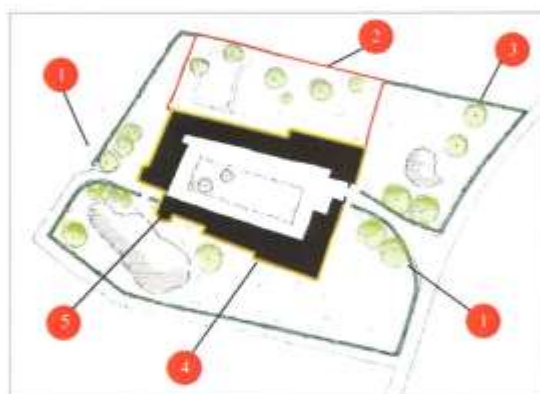
- IMPACT AU NIVEAU DU PAYSAGE LOCAL : Recommandations générales.

Conserver les abords des bâtiments qui appartiennent au paysage agricole de la ferme.

Les murs d'enceinte, de clôture doivent être conservés, eux aussi, ils marquent le périmètre du siège de l'exploitation. S'il est partiellement détruit, penser à réutiliser les matériaux locaux ou à constituer une clôture de type mixte, qui allie végétal et minéral. Les essences, pour constituer une haie vive, seront obligatoirement choisies dans les essences locales, pour ne pas rompre l'équilibre de l'ensemble.

La cour apparaît importante dans l'impact de la ferme dans son environnement. Ne pas utiliser des matériaux qui ne soient pas adéquats avec les matériaux utilisés dans les bâtiments. En général, préférer une cour simplement stabilisée, engravillonnée voire engazonnée, lors d'un changement d'usage.

Pour le jardin préférer des essences locales, conserver et entretenir les pigeonnier, puits, mares et cours d'eau.



1. Conserver le répertoire végétal et son implantation : De cour, les différents arbres mettent en valeur et signalent la ferme sur son plateau.

2. Préserver le mur d'enceinte : il date des origines de la ferme et reste de grande valeur tant au niveau architectural que paysager.

3. Traiter les clôtures

4. Conserver l'identité des corps de ferme, ne pas percer les murs sur l'extérieur : l'image de la ferme doit rester conforme. De longs murs aveugles s'offrent au regard et participent à l'équilibre minéral/végétal. Créer des ouvertures sur l'extérieur altérerait cette image et l'identité même de la ferme.

5. Conserver l'implantation des bâtiments : aucune extension ne pourra être admise, au risque de nuire à l'identité de la ferme.

- IMPLANTATION DANS LA PARCELLE : Recommandations générales.

Préserver l'implantation traditionnelle dans la parcelle. Analyser les différentes étapes de l'implantation du bâti et ne pas déroger à ces mesures. Pour le cas de fermes à cour, respecter la cour avant tout et l'implantation des bâtiments en fonction de celle-ci. Une extension éventuelle ne pourra se faire qu'en fonction du rapport des bâtiments existants avec la cour qui les dessert.

L'implantation du bâti participe à la composition du paysage urbain et local, et marque l'identité d'un territoire. Il faut la respecter.

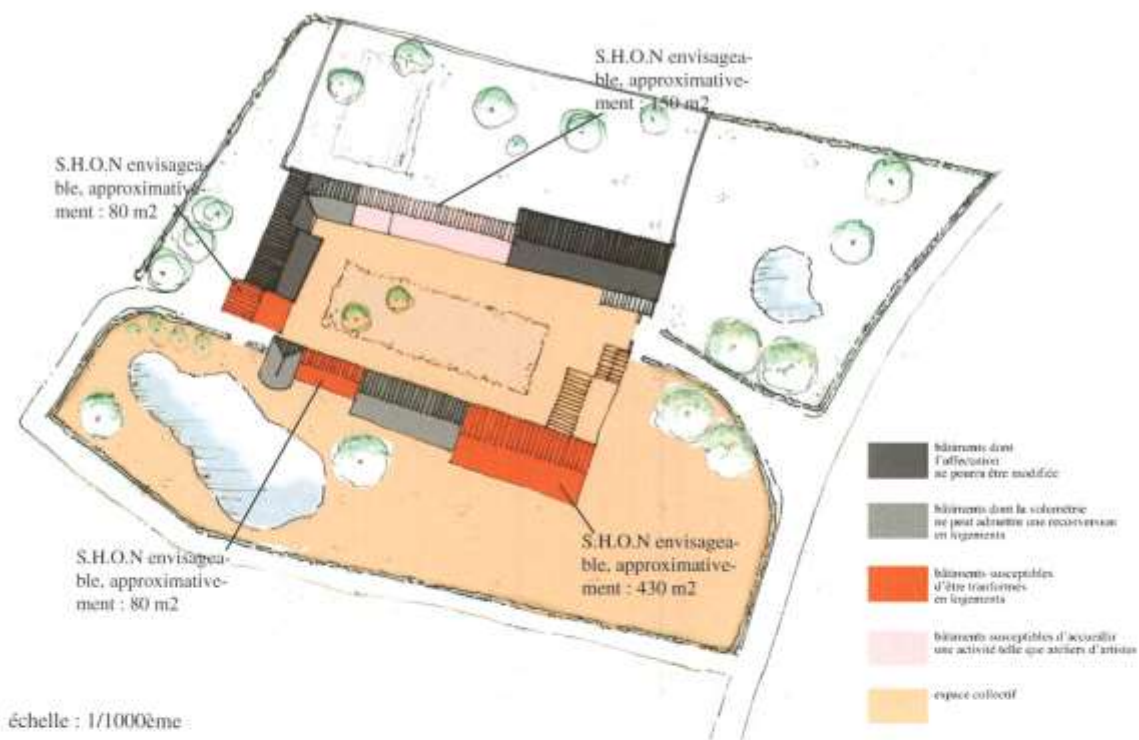
La ferme des Grandes Piffaudières est caractérisée en priorité par l'implantation de ses bâtiments, autour de la cour centrale rectangulaire. Contredire cette implantation et permettre des extensions de cette ferme par ajout de bâtiments, viendrait en contradiction avec les caractéristiques propres de cette ferme, en nuisant à la lisibilité de l'ensemble bâti dans le territoire.

Il ne pourra donc être admis d'extension sur les Grandes Piffaudières.

Si une création de logements ou d'ateliers d'artistes doit être envisagée, elle le sera dans les bâtiments existants, en respectant plusieurs règles fondamentales quant à l'inscription de la ferme dans le paysage et au vocabulaire architectural utilisé, mais aussi en répondant à des principes simples de cadre de vie : orientations des logements, intimité, délimitation de l'espace privé.

CJA/UE 78 - novembre 2004 - documents graphiques et photos, CAUE 78

ÉVOLUTIONS POSSIBLES



Rappelons que pour reconverter un bâtiment en logement, il faut mettre l'accent sur le **cadre de vie** :

- luminosité des logements, soit une bonne orientation des ouvertures,
 - préservation de l'espace privé, limiter au maximum les vis-à-vis, ce qui ne semble pas forcément évident autour d'une cour collective,
 - de bons réseaux d'assainissement, qu'il ne faut pas multiplier en trop grand nombre sur une surface restreinte,
 - des places de stationnement pour chaque logement,
- le tout en respectant au mieux l'ensemble bâti.

Certains bâtiments des Grandes Piffaudières ont un plus fort potentiel pour cet usage que d'autres.

La grange, par exemple, représente un volume capable. De multiples possibilités d'aménagement, en créant de nouveaux planchers, existent. Ici, certains inconvénients demeurent, pour autant : les occasions de créer des ouvertures existent surtout sur la cour, c'est à dire au nord.

D'autres ne peuvent pas être reconvertis en logements : c'est le cas, par exemple, des écuries, de plain-pied avec la cour, quoiqu'orientées au sud, elles donneraient trop à voir l'espace privé de ses usagers. Des ateliers d'artistes pourraient être envisagés, à condition de suivre les prescriptions architecturales qui suivent, et de trouver des astuces pour éclairer au mieux ce type d'activité. Rappelons qu'il faut au maximum limiter les ouvertures sur les façades extérieures.

Le grenier et le pigeonnier ne pourront accueillir une activité quelconque mais pourront éventuellement être associés aux logements.

Le respect du patrimoine des Grandes Piffaudières passe donc par plusieurs recommandations

- Ne pas multiplier les logements, pour que la cour reste un espace central commun agréable, afin de garantir le cadre de vie des usagers
- Trouver des solutions adéquates pour éclairer les logements, tout en respectant les prescriptions sur les bâtiments de ferme qui suivent.

Prescriptions architecturales valables pour la reconversion des bâtiments agricoles

- VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION DE LA FACADE :

Respecter la volumétrie des bâtiments existants. Ne pas rehausser un bâtiment qui n'a pas vocation de l'être. Pour la façade, respecter la proportion des murs par rapport à l'ouverture des baies. Conserver les fenêtres anciennes, et surtout ne pas les élargir. Si nécessaire, en percer d'autres qui devront être dans les mêmes proportions. Préférer des grands pans vitrés plutôt que des fenêtres à petits bois. Les volets devront soit être pleins avec renforts horizontaux soit être intégrés à l'intérieur des bâtiments pour ne pas nuire à la lisibilité de la façade, dans le cas d'une grange par exemple. Tenter de réutiliser au maximum les portes charretières. Les menuiseries en PVC sont à proscrire. Celles, en bois exotique non adapté à la région, devront être lazurées et repeintes avec des tons clairs, pour ne pas jurer dans l'environnement. Les bâtiments de ferme sont en général ouverts sur la cour. Ainsi les murs extérieurs, aveugles ou peu percés, doivent le rester pour ne pas nuire à l'image de la ferme dans le paysage. Le plus possible, ouvrir sur cour en utilisant un vocabulaire architectural adéquat, et en respectant les ouvertures d'origine.

- TOITURE :

La charpente doit être, dans la mesure du possible, conservée et restaurée. Dans le cas contraire, il faudra respecter la pente traditionnelle pour ne pas modifier les proportions du bâtiment.

Pour la couverture, la tuile plate reste le matériau le plus utilisé en Yvelines, elle s'adapte mieux avec les matériaux locaux. Essayer de l'utiliser au maximum. Utiliser la tuile mécanique risquerait, par le changement de tons, d'altérer l'image de la ferme au loin.

Si les greniers sont aménagés, tenter de faire le moins d'ouvertures possibles, et préférer les lucarnes fenières ou à capucine. Ne pas en faire un usage intempestif, une à deux créées en plus, au maximum. Pour ajouter de la lumière, s'il en fait défaut, il est toujours possible d'ouvrir le pignon. Conserver le volume des souches de cheminées.

- TECHNIQUES CONSTRUCTIVES :

Pour les murs, employer des matériaux locaux pour les restaurations : meulière, moellons calcaire, grès... Refaire les joints, si nécessaire. Ils doivent être "beurrés", au ras des pierres.

Pour les enduits, rejeter l'emploi du ciment qui empêche les murs de respirer et qui conserve l'humidité à l'intérieur. Préférer la chaux aérienne éteinte ou certaines chaux hydrauliques.

Utiliser un vocabulaire architectural adapté Des solutions judicieuses et contemporaines s'offrent à vous



Arch. Philippe Le Meul



Dessin de : THIÉBAUT Pierre, La maison rurale en Ile de France, publications du Moulin de Châteaufort, 1945



En haut, de gche à drt : Ferme des Grandes Piffandières, Raizeux ; atelier et logement à Landezy, arch. Dumont ; Reconversion d'une grange à Chantay, arch. Hervé Beauvillain
En bas, de gche à drt : Ferme des Grandes Piffandières, Raizeux ; reconversion d'une ferme en habitans, arch. Platane ; résidence secondaire en Bougny, arch. Christian Haavette

Conserver l'identité, ne pas rompre l'intégrité du bâtiments par percements intempestifs et inadaptés.

la tuile plate est le matériau de couverture le plus vivement recommandé. Le plus possible, éviter la tuile mécanique



lucarne fenière, deux versants, engagée dans le mur.



lucarne à capucine, trois versants, engagée dans le mur.



lucarne à capucine, trois versants.

Utiliser les matériaux locaux pour ne pas rompre l'intégration d'un bâtiment dans son paysage local.



Matériaux rencontrés dans les Yvelines
moellons calcaire, meulière, brique, pierre de taille, grès...

C/AU/E 78 - novembre 2004 - photos matériaux, CAUE 78

Prescriptions architecturales et paysagères

Ferme Saint-Paul

■ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

La ferme Saint-Paul est remarquable pour l'implantation de ses bâtiments ainsi que pour le vocabulaire architectural qui y est employé. Aussi, ces deux aspects sont à préserver et les mesures qui seront prises pour permettre un développement de l'ensemble ne pourront aller contre ces principes.

Conservier les caractéristiques tant paysagères qu'architecturales de la ferme Saint-Paul, tout en permettant un développement de l'ensemble, une évolution des usages, sans altérer l'identité même de cette ferme, passe par un respect de certaines règles, décrites ci-après, et qui s'appliquent à plusieurs échelles.

- IMPACT AU NIVEAU DU PAYSAGE LOCAL : Recommandations générales.

Conservier les abords des bâtiments qui appartiennent au paysage agricole de la ferme.

Les murs d'enceinte, de clôture doivent être conservés, eux aussi, ils marquent le périmètre du siège de l'exploitation. S'il est partiellement détruit, penser à réutiliser les matériaux locaux ou à constituer une clôture de type mixte, qui allie végétal et minéral. Les essences, pour constituer une haie vive, seront obligatoirement choisies dans les essences locales, pour ne pas rompre l'équilibre de l'ensemble.

La cour apparaît importante dans l'impact de la ferme dans son environnement. Ne pas utiliser des matériaux qui ne soient pas adéquats avec les matériaux utilisés dans les bâtiments. En général, préférer une cour simplement stabilisée, engravillonnée voire engazonnée, lors d'un changement d'usage.

Pour le jardin préférer des essences locales, conservier et entretenir les pigeonnier, puits, mares et cours d'eau.



1. Préserver le mur d'enceinte : il marque l'emprise de la propriété et permet l'intimité du jardin.

2. Préserver l'alignement des cèdres : dans le paysage du plateau nord de Raizeux, il annonce le hameau, et l'entrée de la ferme Saint-Paul.

3. traiter les clôtures : La ferme Saint-Paul n'a plus vocation à être exploitée, aussi il est nécessaire de marquer plus sensiblement le périmètre de la propriété. Préférer une haie vive, d'essences locales, ou mixte, de faible hauteur pour ne pas nuire à la vue.

4. Conservier l'implantation des bâtiments : Les extensions envisageables des bâtiments devront être conformes à l'implantation actuelle, en longueur. La façade sud de la ferme devra être préservée, ne pas multiplier les ouvertures et conservier cette linéarité des bâtiments, visible au loin sur le plateau.

- IMPLANTATION DANS LA PARCELLE : Recommandations générales.

Préserver l'implantation traditionnelle dans la parcelle. Analyser les différentes étapes de l'implantation du bâti et ne pas déroger à ces mesures. Pour le cas de fermes à cour, respecter la cour avant tout et l'implantation des bâtiments en fonction de celle-ci. Une extension éventuelle ne pourra se faire qu'en fonction du rapport des bâtiments existants avec la cour qui les dessert. L'implantation du bâti participe à la composition du paysage urbain et local, et marque l'identité d'un territoire. Il faut la respecter.

Si, dans le cas d'une reconversion de cet ensemble bâti, certaines extensions sont envisagées, il faudra s'assurer de la cohérence de leur implantation. Conservier les caractéristiques qui font que cette ferme est particulière.

Les bâtiments de la ferme Saint-Paul s'organisent le long d'une cour de forme allongée. Conservier ce mode d'implantation du bâti, dans la mesure où la taille de la parcelle le permet. Préserver également l'ouverture en fond de cour sur le plateau agricole ainsi que sur la forêt de Rambouillet.

La volumétrie des bâtiments ne devra pas être altérée.

POTENTIALITÉS DES BÂTIMENTS

La configuration de la ferme Saint-Paul, à l'image d'une rue, a de nombreuses potentialités d'aménagement. Pour autant, la ferme ne se situe pas en milieu urbain, et de fait ne doit pas se comporter comme tel.

Quelques recommandations générales sur la ferme sont à prendre en compte :

- conserver la volumétrie des bâtiments qui confère à la ferme ses particularités
- une nouvelle architecture cherchant à s'intégrer à la ferme de Saint-Paul devra s'attacher à s'implanter en continuité avec le bâti existant, ainsi qu'à réutiliser les matériaux existants, le bois et la pierre meulière, sans pour autant l'employer de la même manière et tenter de recréer la modénature existante.



Rappelons que pour reconverter un bâtiment en logement, il est nécessaire de mettre l'accent sur le **cadre de vie** :

- luminosité des logements, soit une bonne orientation des ouvertures,
 - préservation de l'espace privé, limiter au maximum les vis-à-vis, ce qui ne semble pas forcément évident autour d'une cour collective,
 - de bons réseaux d'assainissement, qu'il ne faut pas multiplier en trop grand nombre sur une surface restreinte.
 - des places de stationnement pour chaque logement,
- le tout en respectant au mieux l'ensemble bâti.

L'ensemble des bâtiments dévolus à l'élevage apparaissent comme étant potentiellement plus transformables en logements que les bâtiments pour entreposer les récoltes, qui n'ont pas des dimensions adaptées. Ces derniers pourraient être associés aux logements, en tant que communs ou places de stationnement.

Il faudra cependant trouver des solutions pour éclairer les bâtiments au sud de la cour, de façon à ne pas nuire à l'image de la ferme, depuis le plateau.

Prescriptions architecturales valables pour la reconversion des bâtiments agricoles

- VOLUMÉTRIE ET COMPOSITION DE LA FAÇADE :

Respecter la volumétrie des bâtiments existants. Ne pas rehausser un bâtiment qui n'a pas vocation de l'être.
 Pour la façade, respecter la proportion des murs par rapport à l'ouverture des baies. Conserver les fenêtres anciennes, et surtout ne pas les élargir. Si nécessaire, en percer d'autres qui devront être dans les mêmes proportions. Préférer des grands pans vitrés plutôt que des fenêtres à petits bois. Les volets devront soit être pleins avec renforts horizontaux soit être intégrés à l'intérieur des bâtiments pour ne pas nuire à la lisibilité de la façade, dans le cas d'une grange par exemple. Tenter de réutiliser au maximum les portes charretières. Les menuiseries en PVC sont à proscrire. Celles, en bois exotique non adapté à la région, devront être lazurées et repeintes avec des tons clairs, pour ne pas jurer dans l'environnement.
 Les bâtiments de ferme sont en général ouverts sur la cour. Ainsi les murs extérieurs, aveugles ou peu percés, doivent le rester pour ne pas nuire à l'image de la ferme dans le paysage. Le plus possible, ouvrir sur cour en utilisant un vocabulaire architectural adéquat, et en respectant les ouvertures d'origine.

- TOITURE :

La charpente doit être, dans la mesure du possible, conservée et restaurée. Dans le cas contraire, il faudra respecter la pente traditionnelle pour ne pas modifier les proportions du bâtiment.

Pour la couverture, la tuile plate reste le matériau le plus utilisé en Yvelines, elle s'adapte mieux avec les matériaux locaux. Essayer de l'utiliser au maximum. Utiliser la tuile mécanique risquerait, par le changement de tons, d'altérer l'image de la ferme au loin.

Si les greniers sont aménagés, tenter de faire le moins d'ouvertures possibles, et préférer les lucarnes fenières ou à capucine. Ne pas en faire un usage intempêtif, une à deux créées en plus, au maximum. Pour ajouter de la lumière, s'il en fait défaut, il est toujours possible d'ouvrir le pignon. Conserver le volume des souches de cheminées.

- TECHNIQUES CONSTRUCTIVES :

Pour les murs, employer des matériaux locaux pour les restaurations : meulière, moellons calcaire, grès... Refaire les joints, si nécessaire. Ils doivent être " beurrés ", au ras des pierres.

Pour les enduits, rejeter l'emploi du ciment qui empêche les murs de respirer et qui conserve l'humidité à l'intérieur. Préférer la chaux aérienne éteinte ou certaines chaux hydrauliques.

Utiliser un vocabulaire architectural adapté Des solutions judicieuses et contemporaines s'offrent à vous



Arch : Philippe Le Moit



Travail de : THIÉBAUT Pierre, La maison rurale en Ile de France, publications du Musée de Châteaufort, 1995



En haut, de gauche à droite : Ferme des Grandes Pâtures, Bains ; atelier et logement à Landsey, arch. Derrain ; Recreosol en il une grange à Chateaufort, arch. Hervé Beaudou
 En bas, de gauche à droite : Ferme des Grandes Pâtures, Bains ; reconversion d'une ferme en habitat, arch. Platane ; résidence secondaire en Bretagne, arch. Christian Haurville

Conserver l'identité, ne pas rompre l'intégrité du bâtiments par percements intempêtifs et inadaptés.

la tuile plate est le matériau de couverture le plus vivement recommandé. Le plus possible, éviter la tuile mécanique



lucarne fenière, deux versants, engagée dans le mur.



lucarne à capucine, trois versants, engagée dans le mur.



lucarne à capucine, trois versants.

Utiliser les matériaux locaux pour ne pas rompre l'intégration d'un bâtiment dans son paysage local.



Matériaux rencontrés dans les Yvelines
moellons calcaire, meulière, brique, pierre de taille, grès...

C/A/U/E 78 - novembre 2004 - photos matériaux, CAUE 78

Prescriptions architecturales et paysagères

Ferme de La Chênetière



Sur la carte des chasses du Roy (1786), le site était déjà occupé, plus près de la rivière. Le lieu dit s'appelait Troussé Batton.



4 CAUE 78

Etat actuel :

Un ensemble de bâtiments regroupés autour d'une cour fermée

- La maison d'habitation : 115 m²
 - Une grange : 7 X 12 = 84 m² de surface au sol, grand volume pouvant contenir 2 niveaux
 - Une grange : 6 X 10 = 60 m² de surface au sol, grand volume pouvant contenir 2 niveaux
 - Un ancien fournil : 4 X 6 = 24 m²
 - Des dépendances
 - Des hangars extérieurs aux bâtiments
- L'ensemble est situé au coeur de 2,8 ha de terrain dont une partie boisée
- La ferme initiale a fait l'objet d'une première partition, une maison a été aménagée dans les bâtiments en bord du chemin à l'est.



CAVE 78 5

Prescriptions architecturales et paysagères

L'évolution de la destination des bâtiments ne devra pas dénaturer cet ensemble remarquable.

Ne pas dénaturer le paysage de la ferme :

- Cette ferme a un impact important sur le paysage, nichée dans le vallois, bien en vue depuis la RD 80.
- si création de jardins extérieurs en relation avec différentes parties de bâtiment, veiller aux essences végétales à planter (pas de conifères) et au traitement des clôtures et des séparations, conserver un caractère rural.
- Si nécessité de créer une voie de contournement, la traiter comme un chemin rural, ne pas la bitumer, conserver un traitement naturel.
- Le stationnement des véhicules pourrait se faire à la place des bâtiments annexes au sud, conserver le mur permettant de les masquer dans le paysage. Ne pas permettre la construction de garages au niveau des différents jardins individualisés.
- La cour de ferme pourrait rester à usage piéton.

Ne pas dénaturer les bâtiments de la ferme :

- Les aménagements se feront dans les bâtiments existants, limiter toute extension possible
- Limiter les percements sur l'extérieur de la ferme, notamment ne pas dénaturer les toitures.



CAUE 78 7

ANNEXE 6

Annexe de l'article 11 traitant de l'aspect extérieur

ANNEXE DE L'ARTICLE 11 TRAITANT DE L'ASPECT EXTERIEUR

RECOMMANDATIONS

I PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti à l'intérieur duquel elles s'insèrent. Elles doivent favoriser la préservation du caractère du village.

Cette intégration doit respecter, au lieu donné, **la végétation existante, le site bâti ou non**. Il n'est pas donné de règles rigoureusement impératives fixant la composition du volume des constructions, néanmoins des prescriptions d'ordre général, dégagées de l'observation systématique des constructions traditionnelles des Yvelines, doivent être respectées pour protéger le patrimoine ancien, **rechercher une harmonie entre architecture traditionnelle et contemporaine**, tout en conciliant les impératifs fonctionnels des bâtiments et leur aspect esthétique.

L'intervention sur l'espace privé doit se réduire à l'essentiel :

- *jeu des volumes bâtis,*
- *choix des matériaux et couleurs,*
- *clôtures*
- *recommandations pour les restaurations*

Pour permettre l'adaptation de ces prescriptions à chaque cas, les demandes de permis de construire seront accompagnées de tous documents (graphiques, photographiques) décrivant les abords immédiats de l'opération et de son environnement large permettant de se rendre compte :

- des caractéristiques du bâtiment projeté en rapport aux propriétés voisines et de son intégration dans le site,
- de la végétation ainsi que des murs existants,
- des arbres à maintenir et à planter,
- des clôtures existantes ou à créer,
- de la pente du terrain naturel et éventuellement les déblais et les remblais souhaités.

Le PLU intègre diverses recommandations paysagères et certains éléments remarquables (bâtiments, éléments du patrimoine local...) sont en particulier protégés au titre de la Loi Paysage.

II INSCRIPTION DANS LE SITE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les implantations, soit de constructions nouvelles entièrement isolées, soit de constructions s'insérant dans un milieu bâti, doivent toujours donner l'impression d'un plan d'ensemble concerté : similitude approchée d'implantation, d'aspect, de style, de proportions. Elles doivent s'intégrer à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage urbain.

A RAIZEUX, le bâti est traditionnellement constitué de fermes ayant « pignon sur rue », les « longères ». Ce sont des maisons sans toits débordants, longues et basses, aux toitures bien inclinées et aux pignons droits.

La continuité du bâti ancien est assurée par la présence de pignons sur rue liaisonnés par de hauts murs, dans lesquels s'intègrent parfois portes piétonnes et charretières. On observe également des alignements alternant un pignon, un mur de clôture et une façade.



Chacun rêve d'un pavillon au milieu d'un terrain, mais est-ce bien raisonnable lorsque le terrain fait moins de 600 m² ? Ne faut-il pas mieux réfléchir en fonction du soleil, de l'intimité, de l'accès, du stationnement, des plantations, des constructions voisines ?



A l'exception de parcelles de surface importante (plus de 1 500 m²), l'implantation en mitoyenneté, sur une des faces, assure indépendance et tranquillité, préserve le jardin et réserve la possibilité d'extension future.



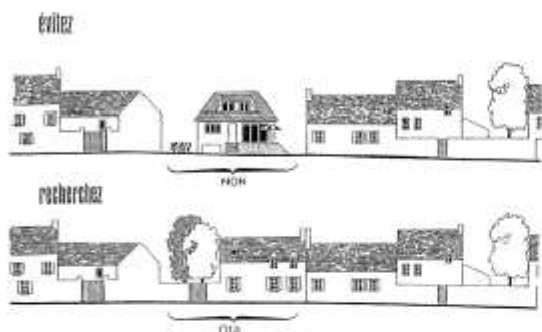
Une bonne implantation de la construction principale et des annexes permet de délimiter un espace privé et protégé.



L'implantation des constructions, mais aussi des annexes, la continuité des clôtures : autant d'éléments créant "l'ambiance urbaine".



Si les maisons sont implantées en léger retrait, haies et murs hauts peuvent assurer une certaine "continuité".

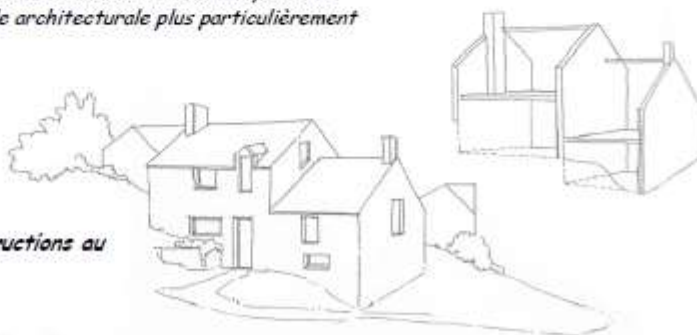


L'introduction dans un paysage d'une nouvelle construction va, selon son aptitude à s'y intégrer, soit en renforcer le caractère, soit en cas contraire, en modifier irrémédiablement l'aspect. Une intervention maladroite peut encourager par son exemple l'implantation d'autres constructions inadaptées, qui, peu à peu, anéantiront définitivement les qualités du paysage.

Votre terrain se caractérise par sa surface, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation, ses dessertes. Ce sont ces caractéristiques qui vont vous guider pour déterminer l'implantation et l'orientation de votre maison : utilisez les qualités de votre terrain et faites en sorte que votre maison « épouse » le terrain.

Si votre terrain est en pente, vous ne pourrez pas construire la même maison que sur un terrain plat. Vous devez intégrer votre maison au terrain et non pas le bouleverser afin d'y déposer un modèle de maison « banalisé ». En règle générale, construire sur un terrain en pente ou « chahuté », nécessite une étude architecturale plus particulièrement soignée.

Adaptation des constructions au terrain naturel :



L'implantation respectera le terrain naturel et s'adaptera aux lignes de forces du paysage. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits. Il faudra éviter les surélévations sur terre-plein ou sur sous-sol.

III VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle, suivant de bonnes proportions.

La façade « long-pan » est, dans la mesure du possible une fois et demie plus longue que le pignon.

Les sous-sols, quand ils sont autorisés, sont complètement enterrés.

La cote du plancher du rez-de-chaussée sera au plus près du sol naturel dans le cas de terrains plats ou peu pentus. Les documents présentés lors de la demande de permis de construire doivent faire apparaître la cote du plancher par rapport au terrain naturel.

Les solutions habitat + annexes de plain-pied sont très recommandées.

Les extensions et constructions annexes

Les annexes (garages, remises, buanderies,...) sont bâties sur le même principe que celui des habitations et respectent leur volumétrie. L'analogie des percements et de l'ornementation contribue à établir la cohérence nécessaire entre les différents corps de bâtiment.



Annexe en appentis

Les extensions peuvent être accolées ou intégrées au volume principal, soit implantées en mitoyenneté ou dans un angle, assurant la clôture et l'intimité du jardin.



Bâtiment en équerre

Erreurs à éviter



Pignon trop large, mal proportionné



Rupture d'inclinaison des pentes



Annexe latérale

Vérandas et verrières



Véranda avec toiture en appentis

Les vérandas et verrières doivent s'harmoniser avec le bâti existant. Elles doivent être édifiées avec des matériaux de qualité (bois, aluminium laqué...) et adopter un aspect léger et discret. Toute altération à l'unité existante est proscrire.



Porte charretière

Erreurs à éviter



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



Soubassement en brique et division anarchique du vitrage

Les auvents couverts en même matériau que la toiture principale sont admis.

Les vérandas, marquises, auvents en verre sont admis lorsqu'ils sont le fruit d'une recherche technique et esthétique par un maître d'œuvre qualifié.

Les panneaux solaires et les serres doivent être, si possible, peu visibles des voies.

IV FACADES DES CONSTRUCTIONS

Matériaux

La présence dans les Yvelines de calcaire de Beauce (formé de carbonate de chaux) et de sable grès de Fontainebleau a induit l'utilisation de la pierre calcaire dure et de la Chaux pour la construction.

L'utilisation de ces différents matériaux et la spécificité de leur mise en œuvre façonne le décor des façades dont l'esthétique est essentiellement fonctionnel.

A RAIZEUX et dans les Yvelines en général, un mortier de chaux cache les maçonneries constituées essentiellement de petites meulières. Selon l'usage, des bandeaux lissés décorent le pourtour des ouvertures et le dessous de l'égout.

Cet encadrement des portes et fenêtres permet de souligner les ouvertures des façades et confère équilibre et harmonie aux édifices, grâce à la juxtaposition d'éléments aux textures et couleurs variées (pierre de taille et chaux).



Les matériaux utilisés participent directement à l'intégration des bâtiments. Les façades peuvent réunir différents types de matériaux sans constituer un « échantillonnage ».

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades.



Eviter :

- l'emploi de matériaux différents
 - les façades surchargées
 - les portes décoratives...
-
- Rechercher la sobriété
 - S'inspirer des constructions traditionnelles



Les maçonneries en pierre ou moellons apparents doivent être mises en œuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales, les appareillages décoratifs sont absents ce qui implique que dans le cas de restauration de constructions existantes, seuls la pierre de taille et les moellons de bon appareil peuvent rester apparents.

Les joints affleurent le nu de la façade, ils ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les maçonneries crépies sont toujours talochées. Elles ne comprennent jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierre incrustées, chainages, etc...

La couleur des matériaux de construction – bruts ou enduits – dans tous les cas, se rapproche des couleurs des constructions anciennes du village.

Ouvertures

La position et la forme des ouvertures doivent prendre en compte ; l'orientation du soleil, l'intimité des pièces qu'elles éclairent ou ventilent, mais aussi l'aspect extérieur de la façade.

L'alternance entre les parties pleines et les ouvertures donne un rythme à la façade. Sur rue, les surfaces pleines sont essentiellement dominantes par rapport aux vides.



Dans cette rue de Raizeux, les façades pleines dominent

Dans l'architecture traditionnelle, la largeur totale des ouvertures par rapport à la longueur de la façade ne dépasse pas en général le tiers.

Les ouvertures sont plus hautes que larges. L'appui de la fenêtre a une saillie inférieure ou égale à 8 cm. Les linteaux de même aspect que la façade et les linteaux apparents en bois sont autorisés.

Les encadrements sont toujours au même nu que la façade. Les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portails) sont peintes de couleur uniforme et non vive.



V TOITURES

Les toitures locales traditionnelles sont de forme régulière et simple, à deux pans, non débordantes sur les pignons.

Le matériau de couverture prédominant est la tuile plate. On trouve également quelques édifices (église, mairie, château...) et maisons dont le toit est en ardoise, ainsi que quelques toits de chaume.



tuile plate



chaume



ardoise

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. Les pentes varient entre 30° et 45°.

Les toitures à pente brisée sont proscrites. Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage, jamais dans la moitié inférieure du toit (souches et ventilations sont à regrouper en un seul conduit, si possible).

A l'égout du toit, la corniche est limitée à 30 cm environ, gouttière comprise ; elle est simple, peu importante, peu saillante.

Les couvertures sont normalement réalisées :

- de préférence en tuiles plates traditionnelles (80/m² environ)
- en tuiles mécaniques petit moule (22/m² environ)

Percements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ; l'encombrement des lucarnes n'excèdera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel elles s'inscrivent.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture. Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5^{min}). La largeur maximale de la façade de la lucarne doit être de 1,10 m. Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépassent pas 10 cm.



Lucarne rampante



Châssis vitré

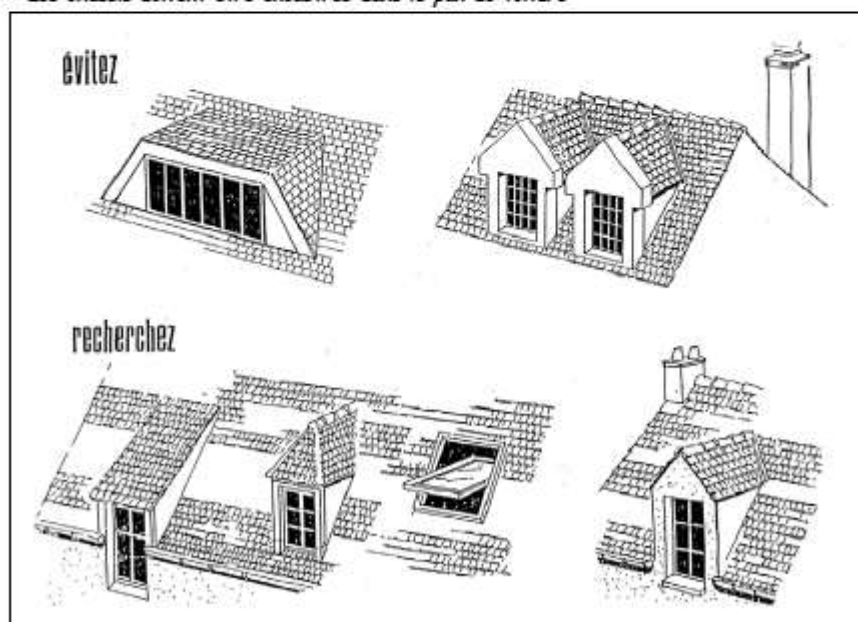


Lucarne capucine



Lucarne à deux pans en bâtière sans rebord en façade

Les châssis doivent être encastrés dans le pan de toiture



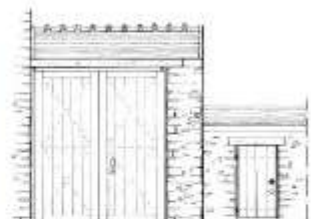
VI CLOTURES

Les clôtures sont des éléments importants de l'aspect extérieur, elles arrêtent le regard et lient visuellement les constructions entre elles. Les clôtures traditionnelles sont composées soit de murs en pierre, soit de haies végétales. Elles constituent un élément essentiel du paysage.

Les clôtures minérales

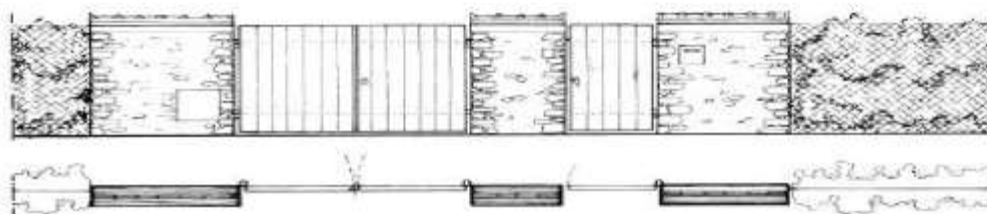
Les clôtures minérales sont formées de murs chaperonnés de tuiles, percés de portes piétonnes et de portes charretières sous auvent, reliant les bâtiments entre eux. On trouve également des murs en pierre de taille, non couverts.

Ces clôtures affirment la continuité du bâti en offrant une protection qui favorise l'intimité visuelle sur des parcelles souvent petites, voire très étroites.



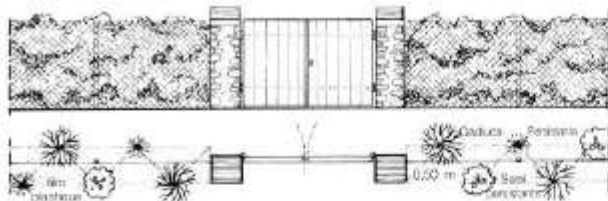
Les clôtures mixtes

Constituées de haies et de murs, les clôtures mixtes permettent de créer une liaison graduelle entre le paysage minéral et végétal.

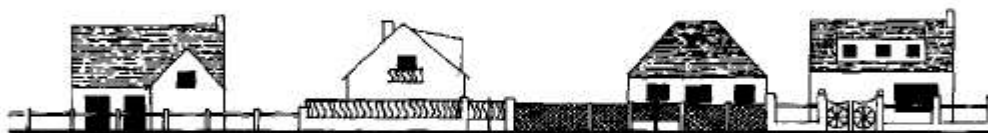


Les clôtures végétales

Elles sont généralement composées d'essences végétales doublées de grillages ou de barrières.



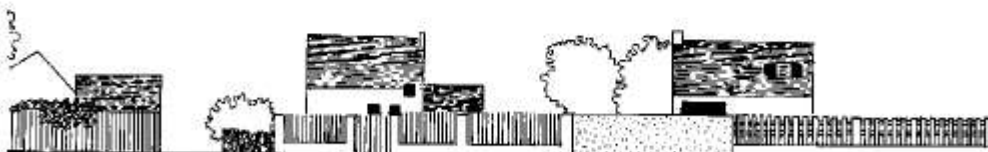
Les matériaux mis en oeuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans lequel s'insère la propriété.



Eviter les clôtures disparates et décoratives.



Favoriser la réalisation de haies végétales.



Inciter la réalisation de clôtures de bois.

Si les clôtures sont prévues, elles doivent figurer au dossier de demande de permis de construire, qui comportera leur dessin et leur description.

Elles s'inspirent des clôtures traditionnelles. Toutes clôtures empruntant leurs motifs à une architecture étrangère sont interdites.

Quelques aménagements intéressants :

- la haie champêtre, clôture végétale plus esthétique que la haie de thuyas, composée d'essences locales. Elle pourra être doublée de fils de fer fixés sur des pieux en bois ou de grillages métalliques verts foncés.
- la haie bocagère (espèces à employer : noisetiers, lauriers, charmilles, genêts)
- le sas intégré à la clôture : emplacement réservé pour le compteur EDF, le compteur d'eau, les regards d'eaux pluviale et usée..

*Exemple de haie champêtre :
utilisation d'arbustes d'espèces
différentes*

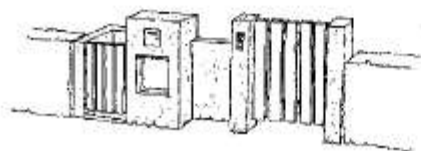
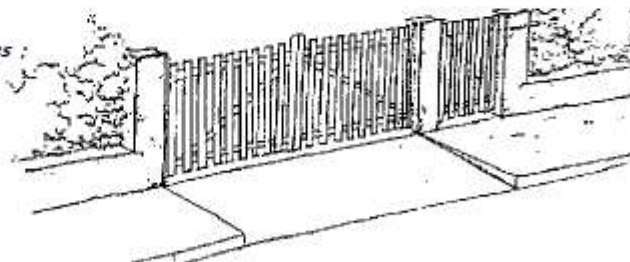


*Exemple de haie bocagère :
en plus des différents arbustes, la haie comporte
quelques arbres au feuillage léger*

Erreurs à éviter :

- Haies de thuyas et autres conifères ; elles sont la marque des banlieues pavillonnaires de toutes les villes de France et donc un des principaux facteurs de banalisation du paysage,
- Murs minces non doublés d'une haie,
- Piles de portail en fausse pierre,
- Portails en P.V.C.

*Privilégier les essences locales :
Charmille, Epine Vinette,
Néflier, Prunellier,
Cornouillier, Lilas,
Sanguine, Sureau Noir,
Noisetier, Lierre,
Clématite, Chèvrefeuille,
Seringat...*



*Le sas intégré à la clôture :
emplacement réservé pour le
compteur EDF, le compteur d'eau, les
regards d'eaux pluviale et usée, les
poubelles...*

VII RESTAURATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

La restauration d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction. En effet, toute restauration qui ne respecte pas les principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril, tant sur le plan de son aspect que de sa conservation dans le temps.

Principes à respecter pour la restauration :

La toiture

Les pentes et les anciennes charpentes de la toiture existante doivent être conservées.

La couverture ne doit pas déborder en pignon et doit être restaurée avec son matériau d'origine (généralement de la tuile plate).

Les proportions initiales des anciennes lucarnes doivent être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être réalisées dans la toiture, leur nombre devra être limité. Ces ouvertures doivent s'inspirer de celles qui existent (lucarne capucine ou à bâtière), ou se situer dans le plan de la toiture (châssis vitré de taille réduite).

Les ouvertures en façade

Les proportions des ouvertures existantes, toujours plus hautes que larges, doivent être préservées.

Si de nouvelles ouvertures doivent être percées en façade, celles-ci sont limitées et respectent les proportions des ouvertures existantes.



Les enduits de façade

En règle générale, les restaurations doivent reproduire à l'identique le traitement initial des maçonneries et des murs extérieurs.

La plupart des constructions possèdent des murs totalement recouverts d'enduits au plâtre ou à la chaux grasse. Il est très important pour la bonne conservation des maçonneries de reproduire au mieux cet enduit, en veillant à ne pas employer de matériaux qui enferment l'humidité dans les murs, tels que les enduits au ciment ou comportant un élément durcisseur ou plastifiant. En aucun cas les murs initialement recouverts d'un enduit ne doivent être dégagés, rendant les moellons ou les pièces de bois apparents. Certains murs traditionnels sont cependant enduits « à pierre vue » laissant apparaître la pierre par endroits.

On ne trouve pas de joints creux ou en relief.

Tous les enduits anciens étaient colorés, soit par le sable qu'ils contenaient, soit par un badigeon appliqué sur la façade. D'une manière générale, le blanc ou les coloris très clairs sont exclus des enduits de rénovation. Les coloris sont ocrés ou rosés, dans une palette très large.

De même, toutes les fermetures extérieures en bois sont peintes, et le bois ne doit jamais conserver sa teinte naturelle. Les couleurs vives sont déconseillées.

Les clôtures et les bâtiments annexes

Les clôtures existantes sont conservées ainsi que les bâtiments annexes. Ces derniers sont rénovés selon les mêmes règles que celles énoncées précédemment pour le bâtiment principal.

En effet, l'ensemble des bâtiments existants et les clôtures traditionnelles constituent une entité homogène au plan urbain, qu'il convient de préserver.



VIII TENUE DES PROPRIETES ET DIVERS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

L'affectation à usage de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

IX LOI PAYSAGE

La loi Paysage permet, à partir d'un recensement des éléments les plus intéressants à protéger, une meilleure prise en compte des richesses naturelles dans le PLU.

Raizeux possède une identité architecturale forte, où le bâti traditionnel conserve son authenticité. Des alignements de murs, des éléments du patrimoine ordinaire (lavoir...), caractérisent le village. Des mesures de protection inscrites au PLU permettent d'en sauvegarder l'harmonie.

Les éléments de paysage, les maisons, les murs à protéger sont identifiés sur le plan de zonage ; c'est le cas notamment de l'église, du lavoir, des sentes, de murs traditionnels, de croix, de ponts,...



X ADRESSES UTILES

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines, C.A.U.E. 78
56 avenue de Saint Cloud, 78 000 Versailles
01 39 07 78 66

Service départemental de l'architecture et du patrimoine des Yvelines, S.D.A.P. 78
7 rue des réservoirs, 78 000 Versailles
01 39 50 49 03

Direction départementale de l'Équipement des Yvelines, DDE 78
Subdivision de Rambouillet
13 chemin de la Gommerie, 78 120 Rambouillet
01 34 57 32 60

Délégation de l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, ANAH
DDE 78, service ANAH, 35 rue de Noailles, 78 000 Versailles
01 30 84 30 00

Protection, amélioration, conservation et transformation de l'habitat des Yvelines, PACT-ARIM 78
56 avenue de Saint Cloud, 78 000 Versailles
01 39 07 82 52

*Sources : Le lotissement architectural, Jacques POIROT ; La Maison rurale en Ile-de-France, Pierre THIEBAUT ;
Recommandations établies par le CAUE et la DDE des Yvelines sur l'aspect extérieur des constructions.*

ANNEXE 7

TABLEAU DES ESSENCES REGIONALES CONSEILLEES

NOM	Hauteur en mètres	Condition de culture Sol	Autres caractéristiques
ABELIA Abelia grandiflora	1,5-2	Sol moyen non acide	Feuillage brillant vert foncé floraison blanc rosé de juillet à octobre, semi-persistant.
AMELIANCHIER Amelanchier Canadien	2-8	Tous sols, de préférence mouillé	Floraison blanche en avril-mai, feuillage automnal très coloré, caduc.
BUDDLEIA Buddleia Davidii	3-5	Sol fertile de préférence argilo-calcaire	Floraison lilas de juillet à octobre, nombreux cultivars aux floraisons, du rouge au bleu, époque de taille : Fin de l'hiver, situation abritée, caduc.
CEANOTHE Ceanothus Burkwoodii	1-1,5	Sols perméables neutre	Floraison bleue au printemps et à l'automne, taille : fin de l'hiver, situation abritée, persistant.
CEANOTHE Ceanothus Delilianus "Gloire de Versailles"	1,5	Sols perméables neutres	Floraison en panicules bleues de juillet à octobre, caduc.
CHALEF Eleagnus Ebbengei	3	Sols moyens non calcaires	Feuillage argenté puis vert brillant avec des reflets métalliques, floraison blanchâtre en septembre-octobre, parfumée, persistant.
CHEVREFEUILLE Louicera Fragrantissima	2	Sol fertile de préférence argilo-sableux. Frais	Feuillage vert foncé dessus, bleuté dessous, floraison blanche, embauchant en hiver, caduc.
DEUTZIA Deutzia scabra	2,5-3	Tous sols	Arbustes vigoureux, feuilles rudes au toucher, fleurs blanches en juin juillet, caduc.
Deutzia Magnifica	3	Tous sols	Arbustes très vigoureux, fleurs doubles en forme de petites roses blanches. Époque de la taille : après floraison, caduc.
ESCALLONIA Escallonia « Donard Radiance »	1-2	Sol humifère	Arbuste vigoureux, feuillage brillant, floraison rose foncé de mai à juillet, persistant.

Forsythia Intermedia	2-3	Sol humide assez frais	Floraison jaune foncé en avril. Époque de taille : après floraison, caduc.
FUSAIN DU JAPON Evonymus Japonicus	5-8	Sol fertile, humifère, neutre ou calcaire	Apprécié pour son feuillage vert foncé brillant, persistant.
GROSEILLER A FLEURS Ribes Sanguineum	2-3	Tous sols	Floraison rose en avril-mai avant l'apparition de feuilles. Époque de taille après la floraison, caduc.
LAURIER DU Portugal Laurus Lusitanica	3-5	Tous sols sans calcaire actif	Beau feuillage vert luisant, préfère l'ombre ou la mi-ombre, persistant.
OLIVIER DE BOHEME Elanus Angustifolia	2-5	Sol ordinaire ou sableux	Souvent épineux, feuillage vert bleuâtre, floraison jaune en juin, fruits jaunes, caduc.
OSIER POURPRE Salix Purpurea « gracilis »	1,5	Sol assez frais	Fines ramures, feuillage vert bleuâtre, écorce d'un beau rouge brun, caduc.
SERINGAT Philadelphus	3	Tous sols calcaire	Buisson dressé, floraison blanche parfumée en juin, beau feuillage d'automne. Époque de taille : après floraison, caduc.
SINARUNDINARI A Murialae	3-4	Sol humide, fraîcheur atmosphérique.	Très rustique, élégantes, semi- persistant.
TROENE DU JAPON Ligustrum Japonica	3	Tous sols sauf acide	Feuillage coriace, foncé et brillant, floraison de juillet à septembre, persistant.
F Taxus Baccata	6-10 haie taillée : 4-5	Tous sols sauf très calcaires, très acide ou très humide	Feuillage vert sombre en été, fruits rouges, bien adapté à la taille, croissance lente, indigène, persistant.
BUIS COMMUN Buxus Sempervirens	2-6	Tous sols	Préfère l'ombre ou la mi-ombre, croissance lente, utilisé aussi pour faire des bordures, persistant.
CHARME Carpinus Betulus	5 haies taillées	Préfère sols argileux frais	Espèce classiquement utilisée en haies (charmille), feuillage marcescent, caduc.
CORNOUILLET SANGUIN Cornus Sanguinea	1-4	Tous sols	Feuillage rouge en automne, rameau pourpres, drageonnant facilement, caduc.
ERABLE	8-12	Tous sols,	Employé seul ou en mélange,

CHAMPETRE Acer Campestre		exposition ensoleillée	feuillage automnal éclatant, jaune orangé, caduc.
FRAMBOISIER Rubus Idaeus	1-2	Pas de sol calcaire ni argileux humide	Fructification, caduc.
FUSAIN D'EUROPE Evonymus Europaeus	1-6	Sol fertile neutre ou calcaire	Feuillage écarlate en automne, fruits rouges, mauve l'hiver, caduc.
FUSAIN D'EUROPE Evonymus Europaeus	1-6	Sol fertile neutre ou calcaire	Feuillage écarlate en automne, fruits rouges, mauve l'hiver, caduc.
GROSEILLER COMMUN Ribes Rubrum	1-2,5	Sol fertile neutre ou calcaire	Fructification, caduc.
LILAS Syringa Vulgaris	2-7	Sol fertile neutre ou calcaire	Floraison lilacée en mai embaumante existence d'un grand nombre de cultivars, caduc.
NOISETIER COUDRIER Corylus Avellana	2-6	Sols fertiles, neutre ou calcaire, frais	Chatons dorés à la sortie de l'hiver, fruit en automne, caduc.
NOISETIER A FRUITS Corylus Maxima	3-8	Sol fertile, neutre ou calcaire frais	Existence d'une variété à feuillage pourpre, caduc.
PRUNIER MYROBOLAN Prunus cerasitera Domestica	2-7	Tous sols moyens	Petit arbre à la floraison blanche, précoce (début mars), caduc.
SAULE GRIS CENDRE Salix Atrocinerea Cinerea	2-4	Sol frais, neutre ou légèrement acide	Arbuste petit ou grand, caduc.
SUREAU NOIR Sambucus Nigra	3-6	Sol fertile, neutre ou calcaire, frais	Inflorescences blanches en juin- juillet, baies rouges puis noires, envahissant, caduc.
TROENE COMMUN Ligustrum Vulgare	2-4	Tous sols sauf acide	Feuillage vert luisant, floraison abondante, blanc ivoire en été, odorant, caduc.

ESSENCES ADAPTEES EN BORDURE DE COURS D'EAU

Acer pseudoplatanus (érable sycomore), Alnus glutinosa (aulne glutineux)

Cornus sanguinea (cornouiller sanguin), Corylus avellana (coudrier / noisetier)

Euonymus europaeus (fusain d'Europe), Fraxinus excelsior (frêne commun)

Prunus avium (merisier), Quercus pedunculata (chêne pédonculé)

Salix alba (saule blanc), Salix caprea (saule marsault)

Salix cinerea (saule cendré), Salix purpurea (saule pourpre)

Sambucus nigra (sureau noir), Sambucus nigra (sureau à grappes)

Tilia cordata (tilleul à petites feuilles), Viburnum opulus (viorne obier)

Populus sp (peuplier), Fallopia japonica (renouée du Japon)

Buddleja davidii (arbre à papillons), Impatiens glandulifera (balsamine géante)

ANNEXE 8

N° des emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Espace vert	Commune	500 m ²
2	Réalisation d'un parking	Commune	1000 m ²
3	Aménagement de l'entrée de village	Commune	300m ²
4	Sente piétonnière	Commune	2460 m ²
5	Liaison douce	Commune	6 m ²
6	Espace vert paysager	Commune	3107 m ²