

Département des Yvelines (78)

Commune de Goussonville

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



4

REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil Municipal en date du :

SOMMAIRE

PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB	17
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 2AU	28
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	31
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone N	32
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
Chapitre 6 - Dispositions applicables à la zone A	42
ANNEXES	48
Annexe 1 – Définitions	49
Annexe 2 – Illustrations-types du règlement	57
Annexe 3 – Cahier de recommandations architecturales	67
Annexe 4 – Cahier de recommandations environnementales	73
Annexe 5 – Eléments sur les haies et structures végétales	79

Dans le règlement, les () correspondent aux mots définis dans l'annexe I : définitions.*

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. ZONAGE

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et en zones agricoles (A), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du dossier.

Ces documents graphiques font apparaître :

- a. **Les zones urbaines** dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 2 du présent règlement sont :
 - La **zone UA**, référée au plan par l'indice UA, qui correspond au centre ancien de Goussonville,
 - La **zone UB**, référée au plan par l'indice UB, qui correspond aux extensions pavillonnaires du village et dont certains secteurs sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation.
 - Le **secteur UBa**, référé au plan par l'indice UBa, qui correspond à un secteur pavillonnaire présentant une qualité paysagère à maintenir
- b. **Les zones à urbaniser** dans lesquelles l'insuffisante capacité des équipements publics collectifs ne permet pas d'admettre des constructions immédiatement ou en nombre important et auxquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 3 du présent règlement sont :
 - La **zone 2AU**, référée au plan par l'indice 2AU, zone à urbaniser insuffisamment équipée en termes de réseaux. Elle est destinée à être urbanisée **à long terme** sous la forme d'une opération d'ensemble, après modification du PLU. L'aménagement de la zone est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation.
- c. **Les zones naturelles et forestières**, dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 4 du présent règlement sont :
 - La **zone N**, référée au plan par l'indice N, qui correspond aux grandes entités naturelles et principalement aux coteaux boisés, ainsi qu'aux espaces publics du cœur de bourg et aux espaces agricoles près du bourg que l'on souhaite préserver de toute construction,
 - Le **secteur Nb** référé au plan par l'indice Nb qui correspond à la Clinique et à une partie de son parc,
 - Le **secteur Nh**, référé au plan par l'indice Nh, qui correspond aux constructions situées dans **des zones isolées ou sensibles**, sur le hameau du Canada.
 - Le **secteur NI**, référé au plan par l'indice NI, qui correspond aux zones naturelles qui ont vocation à recevoir des aménagements liés à leur fonction de loisirs, sport et tourisme,
- d. **Les zones agricoles** dans lesquelles s'appliquent les dispositions de la Partie 5 du présent règlement sont :
 - La **zone A** référée au plan par l'indice A, zone exclusivement agricole. Cette zone recouvre les espaces agricoles. Elle est destinée à offrir les conditions optimales pour le maintien des activités agricoles existantes et l'accueil de nouvelles activités agricoles.

Le plan de zonage peut, en plus du découpage des zones, faire figurer des éléments précis :

e. Les emplacements réservés

En application de l'article L.123-1-8 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent alors des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Il s'agit des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.

f. Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés ou à créer (EBC) figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

g. Les Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger (EPP), toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

h. Les Bâtiments remarquables et éléments du patrimoine à protéger

Il s'agit des bâtiments et éléments du patrimoine à protéger (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

i. La bande de protection des lisières des massifs boisés

Le plan comprend également à titre indicatif le tracé d'une bande de protection de 50 mètres des lisières des massifs boisés, à l'intérieur de laquelle toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, en application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du 26 avril 1994. Cette bande d'inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements publics : pylônes, ouvrage de gestion de l'eau (assainissement, station de pompage) entre autres.

2. RÈGLEMENT

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux parties 2, 3, 4 et 5 du présent règlement.

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis au début du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
- Article 12 : Stationnement des véhicules.
- Article 13 : Espaces libres et plantations.
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10.

Dans le cadre d'un règlement, 9 catégories de constructions peuvent être réglementées :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activités commerciales
- les constructions à usage d'activités artisanales
- les constructions à usage d'hôtellerie
- les constructions à usage d'entrepôts
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif
- les constructions à usage d'activité agricole

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés à l'article UA 2,
- l'exploitation de carrières,
- les installations classées soumises à autorisation.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UA 1, sont admis :

- Les activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 400 m².
- Les activités hôtelières, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 400 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la création de garages en sous-sol, à condition qu'ils soient compatibles avec le site et l'environnement.
- Les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 -7° du code de l'urbanisme localisés aux documents graphiques, seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un

élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

Dispositions particulières aux espaces confrontés aux risques liés aux anciennes carrières souterraines

Dans les parties de la zone indiquées au Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées approuvé par arrêté préfectoral n°86-4000 du 5 août 1986, les projets de construction feront l'objet d'un examen de la part de l'Inspection Générale des Carrières ; un refus de permis de construire ou l'observation de règles techniques spéciales pourra être exigé.

Dispositions particulières aux espaces confrontés aux risques inondation selon le PPRI ru de Senneville

Dans les zones à risques liés aux inondations et identifiées dans les documents graphiques, en application de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être soumis à l'observation de prescriptions spéciales (zone B).

ARTICLE UA 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

ACCES

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

- Eaux pluviales

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

ARTICLE UA5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées. Lorsque sur les parcelles voisines, une des constructions existantes présente un recul par rapport à l'alignement de la voie, un recul pour la nouvelle construction pourra être admis. Celui-ci sera identique à celui de la construction située sur une des parcelles contiguës.

Dans le cas d'absence de construction implantée à l'alignement des voies publiques ou privées, la continuité visuelle de l'alignement devra être assurée par la construction d'un mur conforme aux prescriptions de l'article UA11.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UA7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 4 m au minimum. Cette distance peut être réduite à 2,5 m en cas de mur aveugle ou ne comportant pas de baie créant une vue directe* sur le fond voisin.

En ce qui concerne les annexes*, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UA 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UA 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux infrastructures et superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'urbanisme 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,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- N° 1 : Mairie de Goussonville, 2 rue du Bois de l'Aulnaie, parcelle 113
- N° 4 : Ancien corps de ferme : parcelles 198 et 199, 6 rue de la Pointe
- N° 5 : Ancien corps de ferme : Ferme St-Martin, rue de la Pointe
- N° 6 : Ancien corps de ferme : parcelle 231, 5 rue de la Sablonnière
- N° 7 : Ancien bloc-à-terre : parcelle 53, 2 rue St Denis
- N° 8 : Ancien bloc-à-terre : parcelle 38, rue des Ouches
- N° 9 : Ancienne bricole : parcelle 405 (anciennement 336), 3 rue Saint-Denis
- N° 11 : Ancienne bricole : parcelle 412 (anciennement 35), 1 rue de la Sablonnière
- N° 12 : Ancienne bricole : parcelle 31, 7 rue de la Sablonnière
- N° 13 : Ancienne bricole : parcelle 7, 23 rue Saint Denis
- N° 14 : Ancienne bricole : parcelles 304 – 305, 10 rue des Vieux chemins
- N° 15 : Ancienne bricole : parcelle 210, rue des Vieux chemins

- N° 17 : Maison de vigneron, parcelle 36, 5 rue St-Denis
- N° 18 Maison de vigneron, parcelle 123, 6 rue des Coutures
- N° 19 : Maison de bourg, parcelle 209, croisement rue du bois de l'Aulnaie et rue des Vieux chemins

L'extension et l'aménagement des constructions précédemment citées sont admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification des constructions précédemment citées doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux – colorations).

La même méthode de ravalement de façade est utilisée sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes*.

Les façades seront réalisées en pierre à moellon et elles seront beurrées à fleur. La couleur des façades sera « ton pierre ocre sablons de pays ».

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre d'une extension de la construction principale, les façades doivent être réalisées avec des matériaux semblables à la construction existante.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou vernis constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

c) Toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de formes régulières et simples, non débordantes.

Le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures seront réalisées en tuile plates. Leur couleur sera d'un rouge brun nuancé ou champagne sablé.

Les rives seront maçonnées.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé. Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction. Une pente de 35° au minimum est imposée.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

d) Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, et ceci uniquement sur les façades arrières. Leur largeur sera limitée à 80 cm. Leur longueur sera aussi limitée à 80 cm.
- soit des outeaux* de dimensions maximales 80 cm x 80 cm.
- soit par des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade. Un recul de 15 cm maximum peut cependant être accepté. Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

e) Percements et menuiseries

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

Les petits bois (6 à 8 carreaux par fenêtre) seront préconisés. Par contre, les petits carreaux seront à éviter, ainsi que les petits bois intégrés à l'intérieur des vitres.

Pour les menuiseries et les volets, leur couleur sera de ton pastel, la couleur blanche sera proscrite.

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

Les linteaux ne seront pas apparents.

f) Clôtures

A l'exception de l'aménagement ou de l'extension de clôtures existantes dont la hauteur excède 2 m pour lesquelles la hauteur maximale devra se limiter à la hauteur existante de la clôture, les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans le quel s'insère la construction. Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique si nécessaire. Les grillages seront de teinte foncée.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite de l'espace public comme en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètres ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

g) Divers

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue ou sur une façade visible depuis le domaine public et doit être habillé d'un coffret technique.

Tout accessoire de communication (antenne) sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les souches de cheminées sur les faitages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront disposées de manière à ne pas être vues du domaine public.

En cas de terrain en pente, le décaissement est autorisé sur une largeur de 3 m tout autour de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

a) Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique, à l'intérieur de la propriété.

Il doit 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 recommandées au paragraphe b) ci-après du présent article.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,50 m x 5 m.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations, et avec une pente de la rampe d'accès inférieure à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public, et qui n'entraîne pas de modifications dans le niveau du trottoir. »

b) Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondi à l'entier supérieur) avec un minimum de 2 places par logement.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de division d'une construction qui entraîne la création d'au moins un logement supplémentaire.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement, selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de commerce :

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.

Constructions à usage d'activités hôtelières:

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des deux-roues.

ARTICLE UA 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Un arbre à tige doit être planté pour 200 m² de terrain pour toutes les constructions.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Surfaces en pleine terre : 20% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- les activités agricoles,
- les activités commerciales,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées,
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés à l'article UB 2,
- L'exploitation de carrières,
- Les installations classées soumises à autorisation.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UB 1, sont admises :

- Les activités artisanales et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 100 m².
- Les activités hôtelières, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat et que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 150 m².
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour la création de garages en sous-sol, à condition qu'ils soient compatibles avec le site et l'environnement.
- Les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 -7° du code de l'urbanisme localisés aux documents graphiques, seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

Dispositions particulières aux espaces confrontés aux risques liés aux anciennes carrières souterraines

Dans les parties de la zone indiquées au Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées approuvé par arrêté préfectoral n°86-4000 du 5 août 1986, les projets de construction feront l'objet d'un examen de la part de l'Inspection Générale des Carrières ; un refus de permis de construire ou l'observation de règles techniques spéciales pourra être exigé.

Dispositions particulières aux espaces confrontés aux risques inondation selon le PPRI ru de Senneville

Dans les zones à risques liés aux inondations et identifiées dans les documents graphiques, en application de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être soumis à l'observation de prescriptions spéciales (zone B).

ARTICLE UB3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

ACCES

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. (Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée.)

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

- Eaux pluviales

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

Article UB5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est de 700 m².

ARTICLE UB 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des extensions et des annexes*, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement autres voies et emprises publiques, sauf dispositions différentes portées au plan.

Dans le secteur UBa :

Le long de la route des Larris et de la route des Coutures, les constructions devront être implantées à l'intérieur d'une bande constructible de 40 m inscrite au plan de zonage, et en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la route. Au-delà de cette bande, seuls sont autorisés les annexes*, les extensions, ainsi que l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants.

Les extensions des constructions existantes devront être implantées dans le prolongement des bâtiments existants.

En cas de démolition et reconstruction d'un immeuble implanté en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut observer un retrait identique.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE UB7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 8 m au minimum. Cette distance peut être réduite à 2,5 m en cas de mur aveugle ou ne comportant pas de baie créant une vue directe* sur le fond voisin.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions de toute nature, excepté les annexes*, doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m.

En ce qui concerne les annexes*, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,

- soit avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

Dans le secteur UBa :

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 5 m au minimum. Cette distance peut être réduite à 2,5 m en cas de mur aveugle ou ne comportant pas de baie créant une vue directe* sur le fond voisin.

ARTICLE UB 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UB 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

La règle précédente ne s'applique pas dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont l'emprise au sol excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'emprise au sol doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux infrastructures et superstructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'urbanisme 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,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

- N° 10 : Ancienne bricole : parcelle 13, 2 rue de la Sablonnière
- N° 16 : Ancienne bricole : parcelle 229, rue du Bois de l'Aulnaie

L'extension et l'aménagement des constructions précédemment citées sont admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification des constructions précédemment citées doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux – colorations).

La même méthode de ravalement de façade est utilisée sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes*.

La couleur des façades sera « ton pierre ocre sablons de pays ».

Les matériaux de type bois brut ou verni sont autorisés.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cadre d'une extension de la construction principale, les façades doivent être réalisées avec des matériaux semblables à la construction existante

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, les façades doivent être réalisées avec des matériaux du même type que ceux de la construction principale, si ceux-ci sont autorisés.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois*, fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou verni constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

c) Toitures

Les toitures locales traditionnelles sont de formes régulières et simples, non débordantes.

Le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures seront réalisées en tuile plates. Leur couleur sera d'un rouge brun nuancé ou champagne sablé.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé. Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction. Une pente de 35° au minimum est imposée.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

d) Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, et ceci uniquement sur les façades arrières. Leur largeur sera limitée à 80 cm. Leur longueur sera aussi limitée à 80 cm.
- soit des outeaux* de dimensions maximales 80 cm x 80 cm ;
- soit par des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade. Un recul de 15 cm maximum peut cependant être accepté. Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire :

- de limiter leur nombre et leur dimension,
- de les placer symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez-de-chaussée,
- et de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit dont le velux) par élément de 3 m linéaire de long pan.

e) Percements et menuiseries

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

Les petits bois (6 à 8 carreaux par fenêtre) seront préconisés. Par contre, les petits carreaux seront à éviter, ainsi que les petits bois intégrés à l'intérieur des vitres.

Pour les menuiseries et les volets, leur couleur sera de ton pastel, la couleur blanche sera proscrite.

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins.

Les linteaux ne seront pas apparents.

f) Clôtures

A l'exception de l'aménagement ou de l'extension de clôtures existantes dont la hauteur excède 2 m pour lesquelles la hauteur maximale devra se limiter à la hauteur existante de la clôture, les clôtures devront avoir une hauteur maximale de 2 m.

Les matériaux et la couleur mis en œuvre doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions et le paysage dans le quel s'insère la construction. Les grillages seront de teinte foncée.

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive composée d'essences locales.

En limite de l'espace public et en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage : la hauteur du mur sera au moins égale à 1,50 mètre ;
- soit d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

Sont interdits, en front à rue comme en limite séparative, les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues - de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles-, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les grillages de type panneaux soudés rigides, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

g) Divers

Tout accessoire de climatisation, pompe à chaleur ou autre dispositif technique générant des nuisances sonores est interdit sur une façade sur rue ou sur une façade visible depuis le domaine public et doit être habillé d'un coffret technique.

Tout accessoire de communication (antenne) sur une façade sur rue ou une façade visible depuis le domaine public est interdit.

Les souches de cheminées sur les faîtages doivent s'intégrer de façon harmonieuse au bâti existant.

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront disposées de manière à ne pas être vues du domaine public.

En cas de terrain en pente, le décaissement est autorisé sur une largeur de 3 m tout autour de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

a) Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique, à l'intérieur de la propriété.

Il doit 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 recommandées au paragraphe b) ci-après du présent article.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,50 m x 5 m.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol devront être conçus de manière à éviter les infiltrations, et avec une pente de la rampe d'accès inférieure à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public, et qui n'entraîne pas de modifications dans le niveau du trottoir. »

b) Normes de stationnement

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondi à l'entier supérieur) avec un minimum de 2 places par logement.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de division d'une construction qui entraîne la création d'au moins un logement supplémentaire.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement, selon les dispositions de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage de bureaux et d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des deux-roues.

ARTICLE UB 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Un arbre à tige doit être planté pour 200 m² de terrain pour toutes les constructions.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou des voiries doivent être en pleine terre et végétalisés sur au moins 50% de leur superficie.

Une bande boisée composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales devra être plantée sur les fonds de parcelle en limite de zone agricole ou naturelle.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Surfaces en pleine terre : 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être en pleine terre*. Les aménagements et les extensions des constructions autorisées peuvent déroger à cette règle.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Dans le secteur UBa :

Pour les habitations, le COS est fixé à 0,15.

En cas de division de terrain, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés, au titre de l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme.

Le COS n'est pas applicable pour les équipements et services publics et les équipements d'infrastructure et de superstructure ainsi que pour permettre la reconstruction en cas de sinistre.

PARTIE 3

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
L'urbanisation est subordonnée à une procédure de transformation du PLU.

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article 2 de la zone 2AU.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger »

ARTICLE 2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article 2AU 1, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE 2AU 3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'exception des extensions et des annexes*, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 2AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- soit sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale,
- soit sur les deux limites séparatives.

En cas de retrait par rapport à une limite séparative, la construction doit être implantée à 5 m au minimum. Cette distance peut être réduite à 2,5 m en cas de mur aveugle ou ne comportant pas de baie créant une vue directe* sur le fond voisin.

En ce qui concerne les annexes*, les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit avec un recul minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des lots.

ARTICLE 2AU 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre,
- les campings, caravanings et dépôts de caravanes,
- Les activités commerciales, artisanales, industrielles, et de bureaux,
- Les entrepôts,
- La création de constructions à usage de logement ou d'hébergement hôtelier,
- La création de constructions à usage d'activités agricoles,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article 2 de la zone N.

Dans la bande des 50m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares, toute construction est interdite.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d' « espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article N 1, sont admises :

Dans la zone N :

- Les lignes électriques dans les couloirs prévus à cet effet,
- Les travaux, ouvrages liés à l'exploitation forestière,
- Les ouvrages et installations liés aux voies et infrastructures,
- Les installations et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, à destination de services publics et d'intérêt collectif, dont les activités sportives, culturelles, socio-éducatives, récréatives et de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils aient pour objet principal la gestion et la rétention des eaux pluviales ou qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation de zones humides, sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.
- Les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 -7° du code de l'urbanisme localisés aux documents graphiques, seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

Dans le secteur Nb :

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, pour les bureaux et logements liés aux activités médicales et paramédicales,
- Les travaux d'extension et d'aménagement des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5 -7° du code de l'urbanisme localisés aux documents graphiques, seront réalisables dès lors qu'ils seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

Dans le secteur Nh :

Pour les constructions à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 250 m² pour la construction à usage de logement par unité foncière ;
- la création d'annexes* d'une surface de plancher inférieure à 20 m² situées à une distance maximum de 10 m de la construction existante.

Dans le secteur NI :

- Les aménagements et installations légères démontables liées aux activités de loisirs dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

Dispositions particulières aux espaces confrontés aux risques liés aux anciennes carrières souterraines

Dans les parties de la zone indiquées au Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les risques d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées approuvé par arrêté préfectoral n°86-4000 du 5 août 1986, les projets de construction feront l'objet d'un examen de la part de l'Inspection Générale des Carrières ; un refus de permis de construire ou l'observation de règles techniques spéciales pourra être exigé.

Dispositions particulières aux espaces confrontés aux risques inondation selon le PPRI ru de Senneville

Dans les zones à risques liés aux inondations et identifiées dans les documents graphiques, en application de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, les projets d'occupation ou d'utilisation du sol pourront être soumis à l'observation de prescriptions spéciales (zone B).

ARTICLE N3

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Accès

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

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

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

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Tout accès doit présenter une largeur utile d'au moins 3,5 m.

Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et égouts d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assurée sur le terrain. Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, toiture végétalisée,...) doivent être privilégiées systématiquement afin de limiter et d'étaler dans le temps les apports au réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

ARTICLE N5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est de 700 m².

ARTICLE N6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur le secteur Nh, les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Sur le secteur Nb, les constructions devront être implantées en retrait de 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Sur la zone N et le secteur NI, les constructions devront être implantées en retrait :

- de 10 m de l'alignement des routes départementales ;
- de 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

Dans le cadre d'une extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante en respectant le retrait existant par rapport à la voirie.

ARTICLE N7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur le secteur Nh, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

Sur la zone N et les secteurs Nb et NI, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

Les extensions des constructions sont interdites dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares.

ARTICLE N8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 250 m² pour la construction principale par unité foncière.

Dans le secteur NI :

Les installations légères démontables sont autorisées dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- 11 mètres au faîtage pour le secteur Nb,
- 9 mètres au faîtage pour la zone N et le secteur Nh,
- 5 mètres pour le secteur NI.

La hauteur des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'urbanisme 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,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

a) Bâtiments remarquables

Des bâtiments remarquables ont été identifiés comme présentant un intérêt patrimonial au plan de zonage, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. Ces derniers doivent être préservés. Il s'agit de :

N° 2 : Château de Goussonville, corps de logis

- N° 3 : ancienne orangerie, parcelle 381
- N° 20 : polissoir, parc du Château, parcelle 122
- N° 21 : lavoir et abreuvoir, parcelle 53
- N° 22 : fontaine, rue des Murets, parcelle 146
- N° 23 : Croix de Jumeauville, parcelle 404

L'extension et l'aménagement des constructions précédemment citées sont admis dans le respect du style architectural existant.

Pour rappel, toute modification des constructions précédemment citées doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et un permis de démolir est nécessaire préalablement à la destruction du bâtiment.

b) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux – colorations). La même méthode de ravalement de façade est utilisée sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes*.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois* (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou verni constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

La couleur des façades sera « ton pierre ocre sablons de pays ».

c) Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation,

Les toitures locales traditionnelles sont de formes régulières et simples, non débordantes.

Le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures seront réalisées en tuile plates. Leur couleur sera d'un rouge brun nuancé ou champagne sablé.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé. Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction. Une pente de 35° au minimum est imposée.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

d) Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Dans le secteur Nh, les percements en toiture seront constitués :

- soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, et ceci uniquement sur les façades arrières. Leur largeur sera limitée à 80 cm. Leur longueur sera aussi limitée à 80 cm.
- soit des outeaux* de dimensions maximales 80 cm x 80 cm.
- soit par des lucarnes traditionnelles à 2 ou 3 pans. Ces dernières doivent reposer sur le mur de façade. Un recul de 15 cm maximum peut cependant être accepté. Elles seront bâties dans le même matériau que la façade. Leur toiture doit respecter deux pentes symétriques. Leur largeur ne peut excéder celle de la largeur des huisseries situées aux niveaux inférieurs.

e) Percements et menuiseries

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins. Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Pour les menuiseries et les volets, leur couleur sera de ton pastel, la couleur blanche sera proscrite.

f) Clôtures

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

a) Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique, à l'intérieur de la propriété.

Il doit 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 recommandées au paragraphe b) ci-après du présent article.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement des véhicules, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion de véhicules lourds) ; chaque place devra avoir des dimensions au moins égales à 2,50 m x 5 m.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

b) Normes de stationnement

Dans le secteur Nh:

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondi à l'entier supérieur) avec un minimum de 2 places par logement.

Constructions à usage d'activités hôtelières :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction avec un minimum d'1 place par chambre.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des deux-roues.

Dans le secteur Nb:

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (arrondi à l'entier supérieur) avec un minimum de 2 places par logement.

Construction à usage de bureaux :

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'immeuble.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des deux-roues.

ARTICLE N 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis autour des constructions doivent être plantés.

Sur le secteur Nh, un arbre de haute tige doit être planté pour 100 m² de terrain.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les cheminements inscrits au plan de zonage sont à préserver, à renforcer ou à créer.

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R.123-10

Sans objet.

PARTIE 5

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Est interdit, à moins qu'il ne respecte les conditions édictées aux articles 2 et 13 ci-après :

- l'abattage d'un élément de patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement ».

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article A 1, sont admis :

- les extensions, transformations de bâtiments existants à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts liés aux activités agricoles dans la limite de 50 % d'emprise au sol supplémentaire comptée par rapport à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.
- Le camping à la ferme,
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités des exploitations agricoles*,
- Les installations classées liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Le changement de destination des bâtiments d'exploitation en habitation à condition que le dit bâtiment ait une valeur patrimoniale,
- les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à des exploitations agricoles* et dans la limite de 250 m² de surface de plancher. Les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes le cas échéant.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure, susceptibles d'être réalisés dans la zone,
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux d'assainissement, ou à condition qu'ils aient pour objet principal la gestion et la rétention des eaux pluviales, la restauration et création de talus, ou qu'ils soient nécessaires à la réhabilitation de zones humides, sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement.
- Les pylônes et ouvrages techniques des lignes électriques situés dans les couloirs figurant aux plans.
- Les constructions et les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, excepté les éoliennes de type industriel.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger » et « plantations d'alignement »

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les élagages d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.
- Sans préjudice des dispositions générales édictées ci-avant et dans le respect des conditions édictées à l'article 13, l'abattage, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité publique, d'un élément du patrimoine végétal repris sous la forme d'« espace paysager à protéger » ou de « plantations d'alignement » est autorisé.

ARTICLE A3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

ACCES

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

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

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur de plate-forme de 3,50m minimum.

Article A4**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement.

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction doit

être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les projets sont soumis à autorisation municipale.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'infiltration des eaux à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique où l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pourra se faire via un branchement direct sur les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte téléphonique, électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs doivent être enterrés jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents (concessionnaires, gestionnaires de réseaux,...).

ARTICLE A5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est de 700 m².

ARTICLE A6

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait :

- de 10 m de l'alignement des routes départementales ;
- de 6 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

ARTICLE A7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions de bâtiments existants, dès lors qu'ils forment un ensemble homogène avec la construction existante.

ARTICLE A8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le « niveau 0 » de hauteur de la construction est calculé par rapport au terrain naturel et à l'axe central de la construction.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 15 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles.

La hauteur des annexes* ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'aménagement ou du changement de destination de constructions dont la hauteur excède celle autorisée dans la zone, la hauteur autorisée se limite alors à la hauteur existante de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les séchoirs, les silos, etc.

ARTICLE A 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation d'urbanisme 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,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de manière à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des paysages. Les extensions des constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les utilisateurs des sols peuvent se reporter au cahier de recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

Les bâtiments fonctionnels et les habitations, strictement liés à l'exploitation agricole* devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des bâtiments existants.

La hauteur du nouveau bâti doit s'harmoniser avec les constructions mitoyennes et leur égout de toit. La hauteur des niveaux des constructions existantes doit être respectée de façon à maintenir les façades et pignons de manière harmonieuse.

a) Enduits extérieurs, couleurs et matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation

Une unité d'aspect est recherchée par un traitement identique de toutes les façades (matériaux – colorations). La même méthode de ravalement de façade est utilisée sur toute la hauteur de la construction, y compris les soubassements et les annexes*.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique, enduit traditionnel) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

L'usage en façade de faux pans de bois* (excluant le bardage bois), fausses briques, bardages métalliques et plastique, de produits verriers (en dehors des ouvertures), de bois de teinte naturelle ou verni constituant un parement continu, de parements de pierre, de carrelage et de tous matériaux ou échantillonnage de matériaux hétéroclites et disparates non prévus à cet effet est interdit.

Pour les constructions destinées aux activités et aux bâtiments agricoles

Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (La teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert.). Le blanc pur est interdit.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

b) Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation,

Les toitures locales traditionnelles sont de formes régulières et simples, non débordantes.

Le toit est à deux ou quatre pentes, et les pentes sont symétriques. Les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Les toitures des constructions ne doivent comporter aucun débord sur pignon.

Le faîtage est parallèle à la longueur du bâtiment. La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à une des limites séparatives latérales.

Les couvertures seront réalisées en tuile plates. Leur couleur sera d'un rouge brun nuancé ou champagne sablé.

En ce qui concerne les vérandas et les annexes*, leur toiture sera réalisée avec un matériau du même type que le toit de la construction principale si celui-ci est autorisé. Le bois et le verre sont admis.

Les matériaux de type tôle ou bardeau d'asphalte sont interdits.

Les toits à une pente sont autorisés pour ce type de construction. Une pente de 35° au minimum est imposée.

Les toitures végétalisées sont autorisées. Dans ce cas, le nombre de pans et la pente de la toiture pourront être différents de la règle énoncée ci-dessus.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'inscrivent dans le même plan que la toiture (et non pas en saillie) et à condition qu'ils soient limités à une partie de la toiture.

Pour les bâtiments à usage agricole, le bac acier est autorisé.

c) Ouvertures de toit

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

d) Percements et menuiseries

Les fenêtres des façades doivent être à dominante verticale et de dimensions plus hautes que larges.

Les volets sont composés de deux battants en planches verticales larges, ils sont pleins. Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade et ne produisent pas de saillie.

Pour les menuiseries et les volets, leur couleur sera de ton pastel, la couleur blanche sera proscrite.

e) Clôtures

En cas de terrain en pente, la clôture devra respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture sera prise au point le plus bas de la clôture.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique, à l'intérieur de la propriété.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Plantations : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis autour des constructions doivent être plantés.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations seront composées d'espèces végétales locales.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

Dispositions inscrites au plan de zonage :

Les cheminements inscrits au plan de zonage sont à préserver, à renforcer ou à créer.

Les plantations d'alignement existantes ou à créer, repérés au plan de zonage sont à préserver ou à conforter.

Dans les espaces repérés au plan de zonage comme Espace Paysager à Protéger au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme, toute construction ou aménagement devra sauvegarder et mettre en valeur ces espaces. Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite. Les cheminements de nature perméable ou végétalisés y sont autorisés.

Dispositions particulières aux « espaces paysagers à protéger »

Tout individu du monde végétal abattu au sein d'un « espace paysager à protéger », après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu d'une circonférence au moins égale à 18 – 20 cm mesurés à 1 m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu.

Pour les arbres abattus situés dans les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise d'un « espace paysager à protéger », la replantation doit être effectuée à l'intérieur de cette bande de 10 mètres.

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

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DÉFINI PAR L'ARTICLE R. 123-10

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

A

ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre ce qui est ou ce qui sera l'emprise d'une voie et le fonds privé riverain (parcelle privée). On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale).

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de dix ans, sous réserve que la surface de plancher hors oeuvre nette de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 50% de la S.H.O.N. de la construction avant travaux.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

AMÉNAGEMENT

Tous travaux intérieurs (même créateur de Surface Hors Œuvre Nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXES (ACCOLÉES OU ISOLÉES)

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

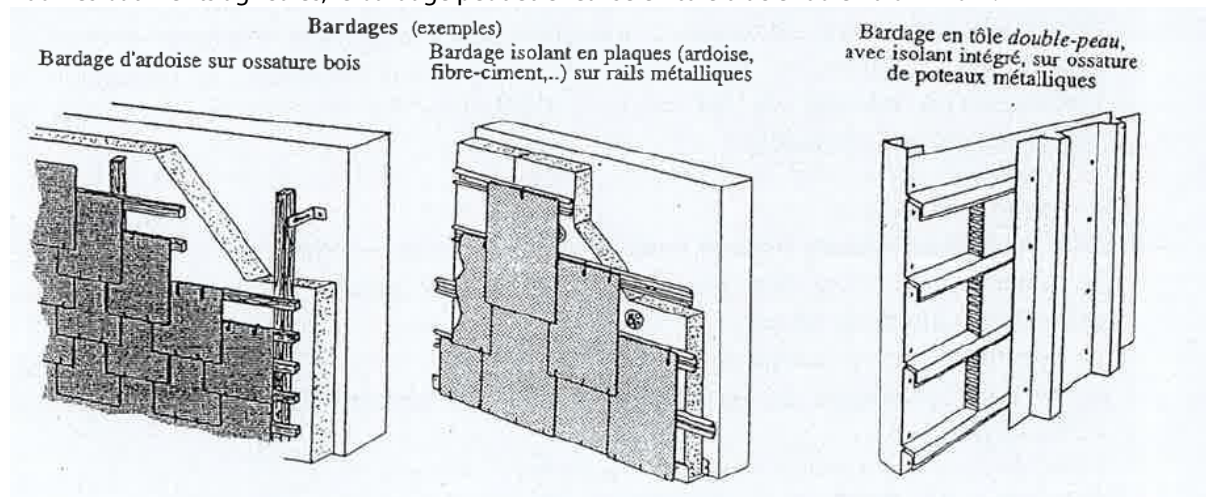
Sont considérés comme annexes :

- les constructions de moins de 20 m² de surface de plancher et de moins de 5 m de hauteur,
- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.)

B

BARDAGE

Il s'agit du revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier ou en aluminium.



BÂTI EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut entrer dans cette définition.

C

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLÔTURE

La clôture est ce qui sert à clore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés. Ne constitue pas une clôture un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une unité foncière.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. Il fixe donc une densité maximale de construction.

CONSTRUCTION ISOLÉE

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est isolée de la construction principale.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DÉPOTS ET DÉCHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU fixe des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet des articles L230-1 à L230-6 du Code de l'Urbanisme.

L'inscription d'un emplacement réservé permet d'éviter que des terrains privés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. Hormis le cas du permis précaire, l'existence d'un emplacement réservé (au profit d'une collectivité publique) permet à l'autorité compétente de refuser le permis de construire.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les éléments de modénature et de saillies suivants : balcons, oriels, débords de toits, ainsi que les sous-sols des constructions ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

ESPÈCES VÉGÉTALES LOCALES

Par espèces végétales locales ou régionales, sont désignées des plantes adaptées aux conditions de sol et de climat de la région (ou plantes indigènes). Une espèce indigène est une espèce qui croît naturellement dans une zone donnée et qui est donc particulièrement adaptée au climat, à la faune et à la flore qui l'entoure.

Planter une espèce indigène permet d'éviter de déséquilibrer les milieux écologiques, tout en offrant les meilleures chances de maintien et de bonne croissance pour la plante. Elle nécessitera aussi un entretien moindre (pas d'arrosage ni de soins spécifiques) et facilitera une gestion écologique des espaces verts. Par ailleurs, en plantant des espèces locales, on favorise la mise en place de corridors écologiques et le maintien d'une diversité d'espèces animales et végétales présentes traditionnellement.

EXPLOITATION AGRICOLE

Une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles. Les constructions en zone A ne sont autorisées que dans la mesure où le pétitionnaire justifie que le projet de construction est lié et nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole.

F

FAÎTAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

FAUX PANS DE BOIS

Il s'agit de pans de bois non constitués de bois mais de matériau imitant le bois tel décor en ciment imitant les veines du bois, décor peint

FENÊTRE OU CHÂSSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

H

HAUTEUR

La hauteur se mesure par rapport au terrain naturel (point le plus bas du terrain) au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas le 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

HQE

Voir cahier de recommandations environnementales

L

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

LINTEAU

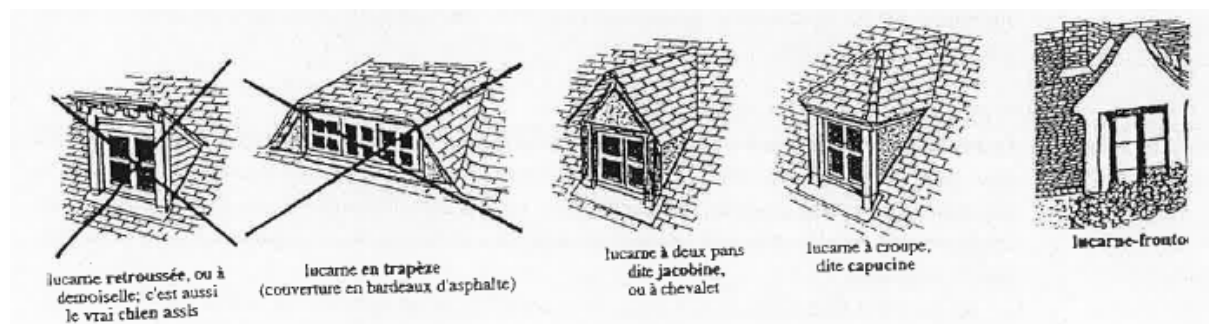
Ouvrage située en partie haute d'une ouverture, permettant le report des charges sur les côtés.



LUCARNE

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

Formes de toiture de lucarne :



M

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

O

OUTEAU

Un outeau est une lucarne sur le versant à deux pentes, recouvrant une ouverture triangulaire ou plus rarement rectangulaire.

P

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'evergreen », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

PROPRIÉTÉ

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

R

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

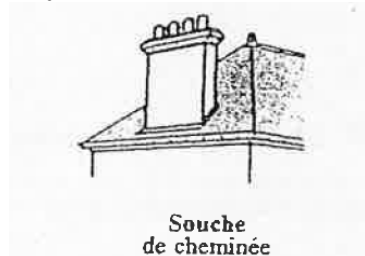
S

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SOUCHE

Maçonnerie d'un conduit de cheminée, située au-dessus de la toiture.



SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher (SDP) est une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012,

à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme. Cette notion se substitue aux anciennes Surface hors œuvre brute (SHOB) et Surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures, de l'ordre de 10 %.

Définie à l'article L112-1 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

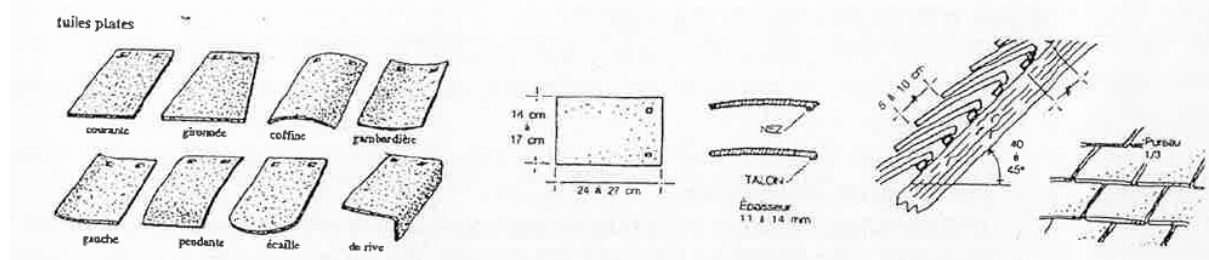
Voir Unité foncière

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

TUILES PLATES

- tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de *talons* ou de *nez d'accrochage*, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m², leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible (pureau).



UNITÉ FONCIÈRE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s).

VOIES PRIVÉES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

VUES DIRECTES

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses situées à plus de 0,60 mètres du terrain naturel, les lucarnes, les outeaux, les châssis de toit, etc.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes les ouvertures en sous-sol dont le linteau se situe à moins de 0,60 mètre du terrain naturel, les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher, les portes pleines, les châssis fixes ou à ouverture limitée avec des verres opaques, les escaliers extérieurs, les sas d'entrée de moins de 2 m², les terrasses inaccessibles.

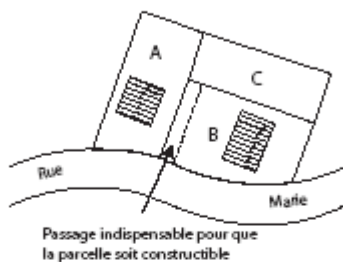
La distance de retrait par rapport à la limite séparative est mesurée perpendiculairement à partir du nu de la façade pour les ouvertures ou du bord extérieur pour les balcons ou les terrasses.

ANNEXE 2 – ILLUSTRATIONS-TYPES DU RÈGLEMENT

ARTICLE 3

- Il assure le désenclavement des parcelles et la bonne circulation

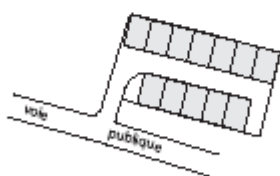
ACCÈS



- Les parcelles A et B ont un accès direct sur la voie. Le propriétaire de la parcelle C qui est enclavée doit obtenir un passage sur fond voisin (application de l'article 682 du Code Civil)

Ce passage doit avoir plus de 4 mètres

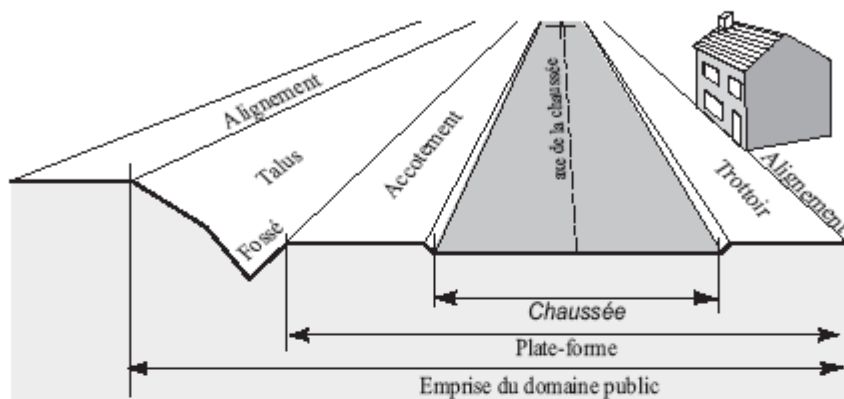
- Sorties de garages



SOREPA

ARTICLE 6

LIMITE D'EMPRISE ET ALIGNEMENT



■ *"L'alignement" correspond à la limite du domaine public.*

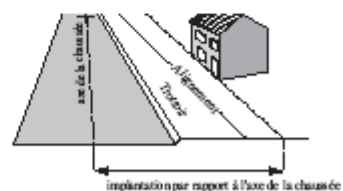
Dans le cas de voies publiques l'alignement se confond avec la limite d'emprise (qui comprend chaussée, trottoir ou accotement, fossé et talus)

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement

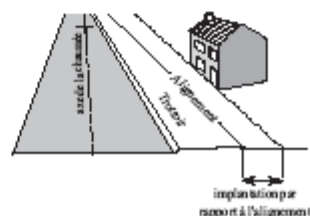
"L'alignement de fait" correspond au recul que les constructions ont volontairement observé par rapport au domaine public. Il peut donc se situer au-delà de l'alignement proprement dit

MODE DE CALCUL DE L'IMPLANTATION

■ *Par rapport à l'axe de la chaussée*



■ *Par rapport à l'alignement*

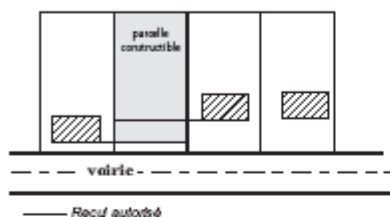


SOREPA

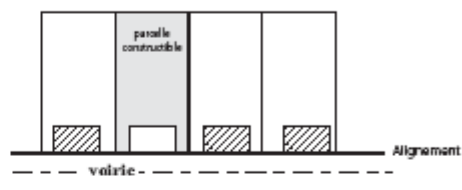
ARTICLE 6

Il définit les modalités d'implantation des constructions en bordures des voies et des autres emprises (canaux, voies ferrées, cours d'eau)

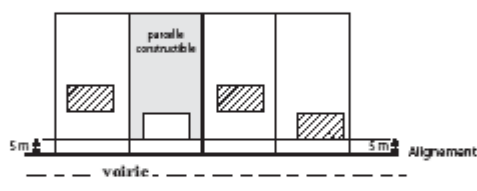
IMPLANTATION À L'ALIGNEMENT OU AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES EXISTANTES



Implantation avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines

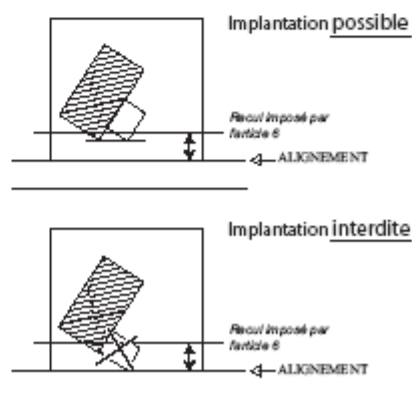
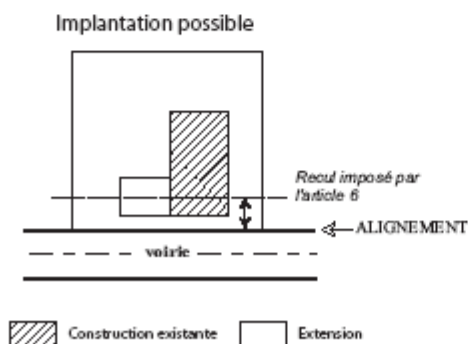


Implantation à l'alignement



Retrait minimum obligatoire par rapport à l'alignement

L'EXTENSION D'IMMEUBLE EXISTANT PEUT ÊTRE ÉDIFIÉE AVEC UN REcul QUI NE POURRA ÊTRE INFÉRIEUR AU REcul MINIMUM DU BATIMENT EXISTANT



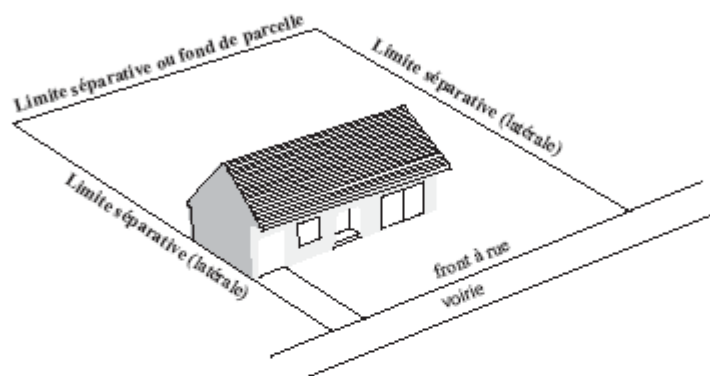
ARTICLE 7

Il définit les modalités d'implantation des constructions par rapport aux différentes limites séparatives

Cet article du règlement est important. il permet :

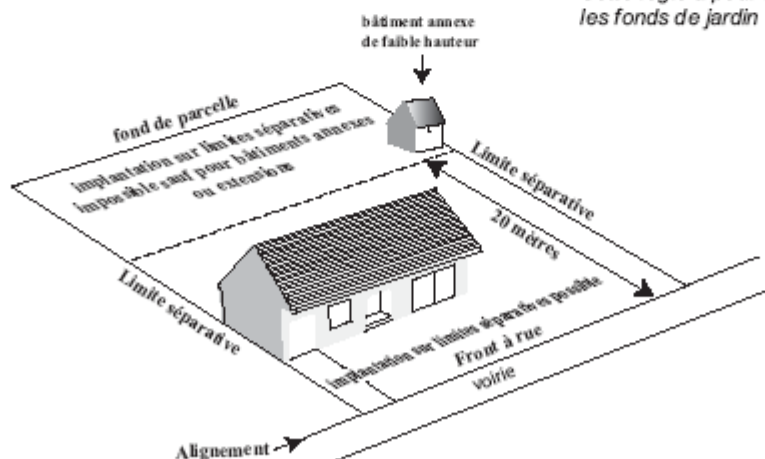
- de maîtriser le type d'urbanisation (habitat continu ou discontinu)
- de respecter certaines normes d'hygiène (ensoleillement, clarté, dégagement)
- de prévenir certains conflits entre propriétaires

DÉFINITIONS DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ

■ Cette règle a pour vocation de protéger les fonds de jardin des parcelles voisines

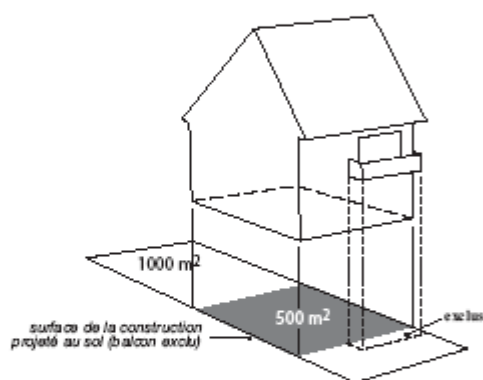


SOREPA

ARTICLE 9

■ Il fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain

Il permet de contrôler en partie la masse volumétrique des bâtiments, assure un certain type d'urbanisation plus ou moins aéré et permet de réserver des espaces libres pour des aménagements spécifiques (espaces verts, parking)



SOREPA

ARTICLE 10

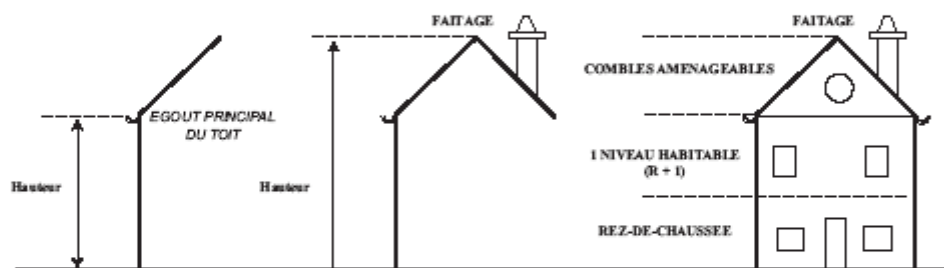
L'article 7 du règlement (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) permet de lier hauteur des constructions et éloignement par rapport aux limites séparatives.

L'article 10 réglemente directement la hauteur des constructions en introduisant la notion de :

- la hauteur absolue qui répond à des préoccupations d'ordre esthétique

HAUTEUR ABSOLUE

Elle se mesure à l'égout principal du toit, au faîtage ou en nombre de niveaux pour les immeubles à usage d'habitation.



SOREPA

ARTICLE 11

■ L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions.

LUCARNES



Lucarne à deux pans
dite jacobine,
ou à chevalet



Lucarne à croupe
dite capucine

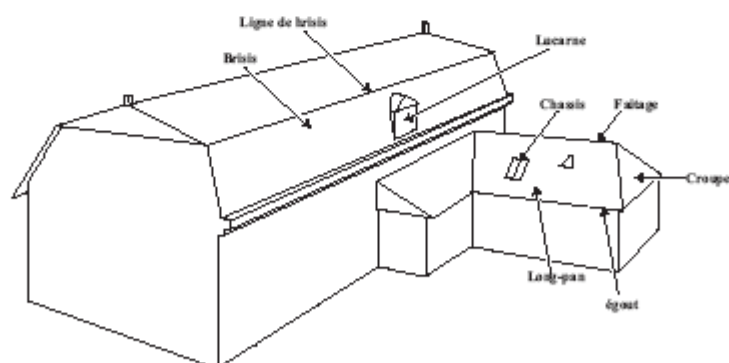


Lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire

Les Lucarnes sont des ouvrages permettant d'éclairer et de ventiler des pièces en comble. Elles ne doivent pas devenir de fausses surélévations et, pour cela, doivent rester à lignes dominantes verticales. Elles peuvent être à chevalet ou à croupe (à la capucine).

En général, elles sont implantées en toiture entre les fermes de charpentes, ce qui explique leurs dispositions souvent régulière et qui ne correspond pas forcément au percement des ouvertures de façade.

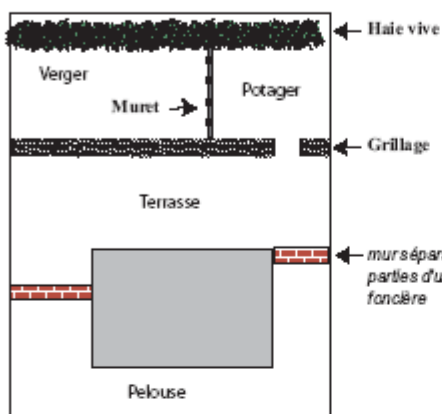
Définition de quelques termes architecturaux



SOREPA

ARTICLE 11

LES CLÔTURES

"Chacun a le droit de clore son héritage" (Art. 647 du Code Civil)

Ouvrage ne constituant pas une clôture

■ La clôture est ce qui sert à enclore un espace, à clore un passage ou le plus souvent à séparer deux propriétés

Elle recouvre les murs, les portes de clôtures, les clôtures à claire-voie, en treillis, les clôtures de pieux, les palissades, les clôtures métalliques, les grilles, les herse, les barbelés, les lices (clôtures d'équipements sportifs), les échaliers (clôture mobiles)

Ne constitue pas une clôture au sens du code de l'urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière (espace habitation-espace cultivé)

En revanche un ouvrage séparant deux parcelles d'une même unité foncière (même propriétaire) mais qui sont louées à des personnes distinctes constitue une clôture au sens du Code.

La clôture nécessite ainsi l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies-vives et les fossés

DECLARATION DE CLÔTURE

Déclaration préalable à l'autorité compétente pour l'édification d'une clôture dans une commune dotée d'un PLU et dans celles figurant sur une liste dressée par l'autorité administrative ou dans les espaces naturels sensibles.

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admises par les usages locaux (clôture faisant obstacle au libre accès à la mer, interrompant un itinéraire de randonnée, fermant un passage placé sous servitude de halage ou de marche-pied).

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration *idem* pour les clôtures de chantier

Les murs autres que de clôture dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, quelle que soit leur longueur sont exclus du permis de construire (murs de soutènement, murs coupe-vents ou murs écrans)

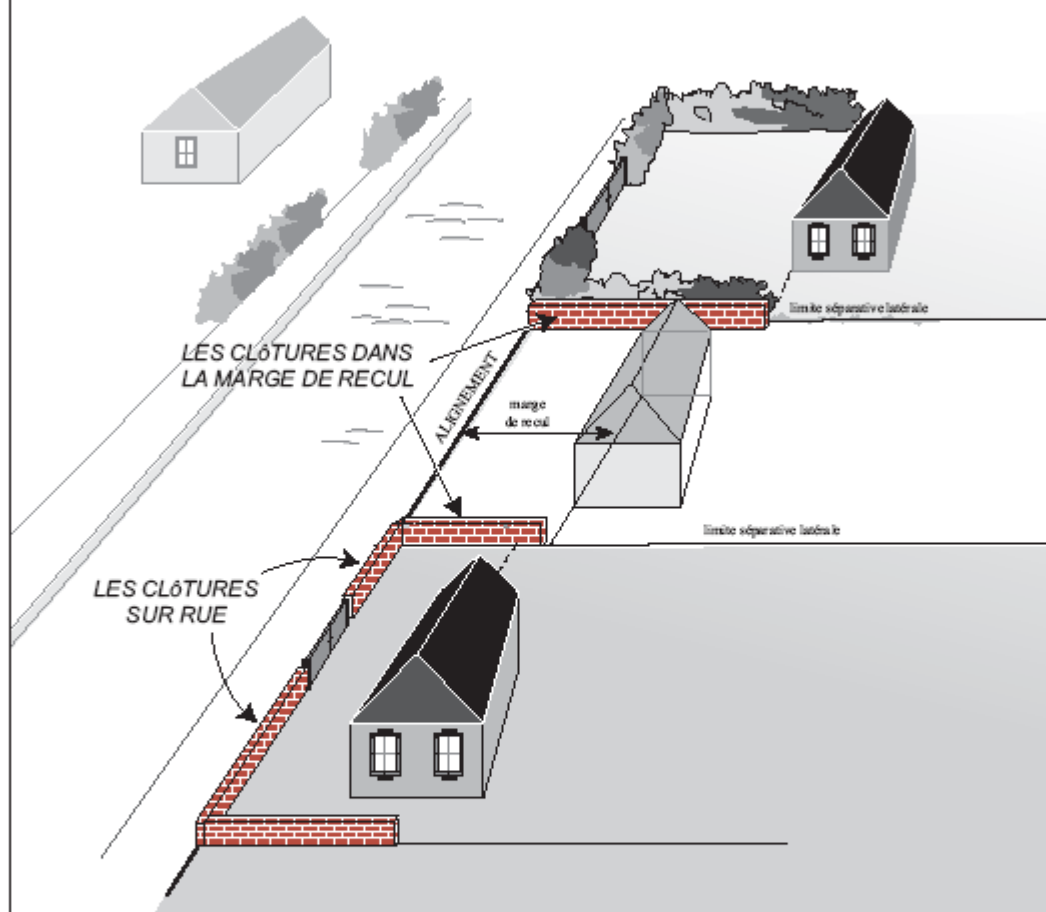
Si le mur dépasse deux mètres, il sera soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire.

Lorsque la clôture fait partie intégrante d'une opération de construction elle-même soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme, la décision sur le projet de clôture est absorbée par l'autorisation délivrée à titre principal.

SOREPA

ARTICLE 11

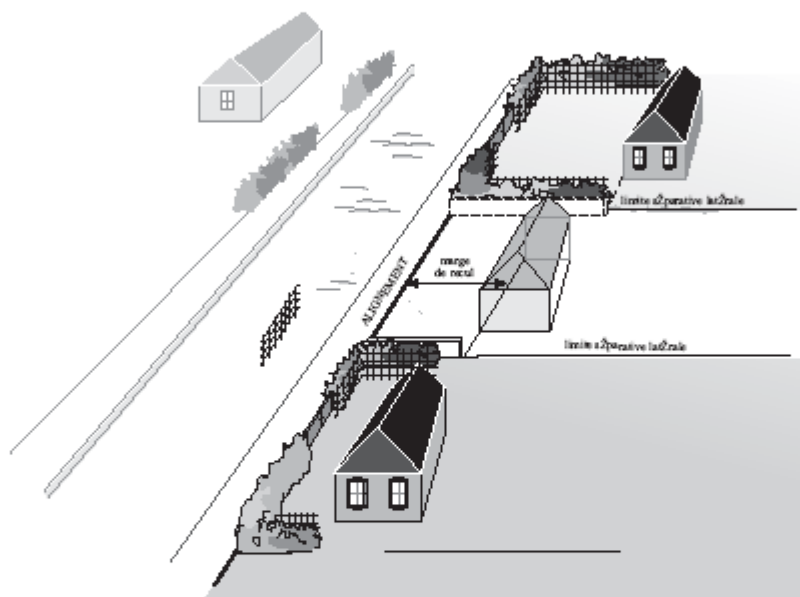
LES CLÔTURES SUR RUE ET DANS LA MARGE DE REcul



SOREPA

ARTICLE 11

LES CLÔTURES CONFORTEES DE HAIES VIVES



SORE.PA

ANNEXE 3 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1. BÂTIR UN PROJET : DÉFINIR SES BESOINS

1.1 S'ADAPTER AU TERRAIN

Respecter le lieu d'implantation de sa maison, c'est personnaliser son projet en croisant ses propres envies avec les contraintes du site et de la loi (pente, ensoleillement, végétation existante, accès). Résoudre cette équation, c'est également gérer l'économie de son projet sans faire de concession sur la qualité des matériaux mis en œuvre.

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction. On peut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur l'extérieur. Il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. Implanter la maison au plus près du niveau naturel du sol, en épousant les formes du relief, permet d'éviter des problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement (voirie d'accès, talus).

1.2 ORIENTER SA MAISON

Les critères les plus déterminants sont le parcours du soleil, les vues, les vents dominants. Une maison bien conçue et bien implantée doit permettre de recevoir un maximum de soleil en hiver et un minimum en été pour optimiser les économies d'énergie et pour éviter les surchauffes. Disposer la façade principale au sud-est et exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants, garantit un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie.

1.3 OPTIMISER LES ACCÈS

Au-delà des questions d'ensoleillement et de vues, l'implantation d'une maison est tributaire de la voirie d'accès au terrain.

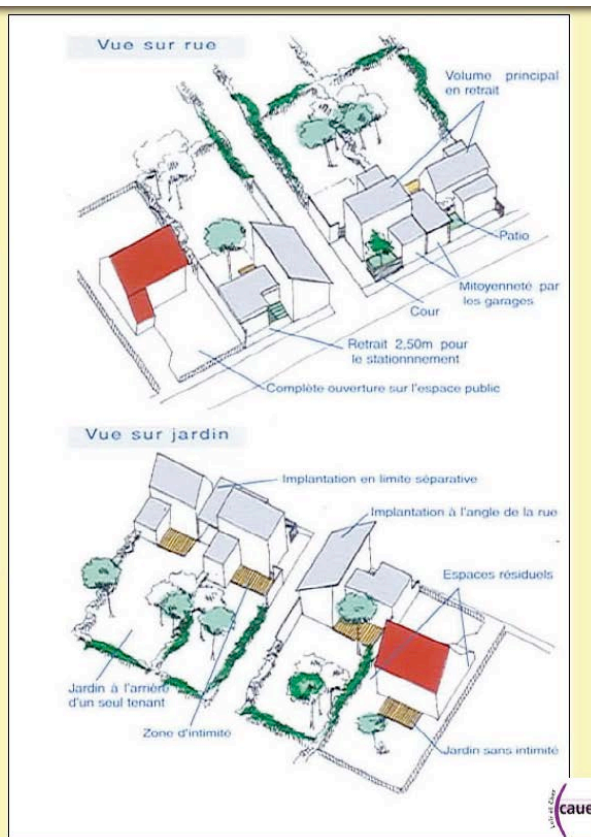
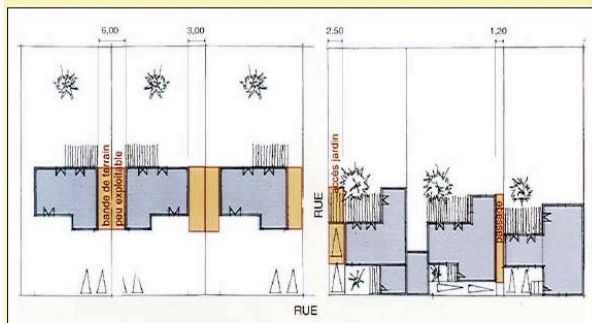
1.4 S'IMPLANTER SUR LA PARCELLE

Hormis les contraintes données par la loi et la structure du terrain, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin. Implanter la maison en limite de parcelle plutôt que de l'implanter de façon centrale permettra de limiter les espaces résiduels et de dégager des vues sur le paysage. Suivre l'alignement des constructions existantes assurera la continuité caractéristique de la rue.

1.5 LES SENS DE FAÎTAGE

Le faîtage est toujours dans le sens de la plus grande longueur de la maison. Sur la pente, lorsqu'elle existe, il se retrouve naturellement perpendiculaire à la pente. Sur la croupe, il est parallèle à celle-ci. Ainsi, le volume est toujours implanté de manière cohérente sur la pente.

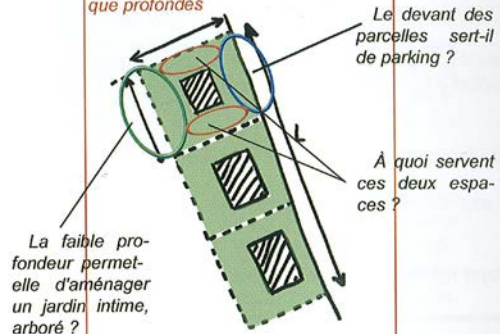
La gestion des marges de recul, l'implantation des maisons...



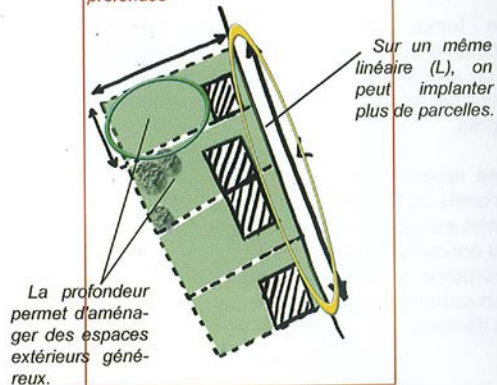
Sources : CAUE 41

Réduire le linéaire...

1- Les parcelles sont aussi larges que profondes



2- Les parcelles sont étroites et profondes



Une composition parcellaire en longueur permet de réduire le linéaire et offre des espaces extérieurs de plus grande qualité.

2. VOLUMES, COULEURS ET MATÉRIAUX

2.1 UNE ARCHITECTURE SIMPLE

Les constructions existantes sur un même terrain présentent souvent des caractères communs (hauteur de faîtage, pente des toits,...).

Tenir compte des caractéristiques, c'est à la fois se fondre dans une volumétrie générale et en même temps proposer des solutions plus innovantes sous réserve de bien étudier la conception d'un habitat répondant à des exigences plus actuelles.

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles. Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

Il est recommandé d'éviter les piliers de forme cylindriques (colonnes).

2.2 LES COULEURS DE LA MAISON

La couleur est un repère fort dans le paysage. Elle contribue à la lecture d'une façade et souligne les caractéristiques de celle-ci.

Si la couleur est une réalité physique, sa perception est par contre très subjective.

Choisir une couleur d'enduit, une teinte pour les menuiseries est fonction de critères simples :

- le lieu où l'on va l'appliquer,
- l'environnement coloré dans lequel elle va s'inclure,
- la lumière qui éclaire l'endroit,

Choisir des couleurs, c'est également distinguer les fonctions des différentes parties de la maison.

Les teintes des fenêtres, des volets, des portes et portails peuvent être choisies dans une large gamme de couleurs. Le choix doit être fait en fonction de la teinte de l'enduit afin de créer un contraste. Il convient de manier avec prudence les couleurs et d'éviter les teintes trop vives et trop tranchées.

2.3 PALETTE DE COULEUR

La couleur est un repère fort dans le paysage. Il est conseillé de se référencer à un nuancier (comme celui élaboré par les CAUE) pour le choix de la couleur de l'enduit et des menuiseries.

2.4 RESTRUCTURATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET ENTRETIEN-PRINCIPES GÉNÉRAUX

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature devront être conservés dans leurs proportions.

2.5 RELIEF ET ÉLÉMENTS DE MODÉNATURE

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

Il est conseillé de créer des encadrements de baies qui seront d'un ton d'une nuance légèrement dégradée par rapport à celui du ravalement.

2.6 FAÇADES COMMERCIALES

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

2.7 LES CLÔTURES ET LES HAIES

Les limites séparatives des terrains sont souvent constituées de murs, clôtures, haies. Elles sont souvent visibles de loin et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- Les clôtures en pierre sont fréquentes dans l'habitat traditionnel. Ces murets constituent des milieux rupestres propices à l'accueil d'une faune et d'une flore naturelle. Ils sont souvent préférables à un mur maçonné et enduit ou réalisé en fausse pierre plaquée.
- Les clôtures en métal (grillage) sont peu onéreuses et discrètes. Leur transparence laisse découvrir l'espace privé tout en le protégeant. Ce support laisse facilement pousser certaines plantes grimpantes.
- Les clôtures végétalisées participent à la réalisation du jardin (arbres d'ornement, jardin potager ou massifs fleuris).

L'utilisation de variétés locales qui sont adaptées aux conditions climatiques et à la nature des sols permet d'optimiser la croissance des végétaux. L'absence d'essence exogène (cyprès, thuyas, laurier,...) permet également de délimiter l'espace privatif sans rupture visuelle brutale. Enfin, l'association d'essences locales différentes constitue des haies vives qui jouent un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité en constituant des habitats idéaux pour la faune et la flore.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

3. L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

3.1 OSER INNOVER

Aujourd'hui, nous recherchons dans l'habitat de vastes volumes, des grandes ouvertures pour la vue et de la clarté pour les pièces de vie.

Un projet résolument contemporain peut dans sa conception, répondre à ces nouvelles exigences et être parfaitement en harmonie avec son environnement qu'il soit bâti ou naturel.

Le choix judicieux d'un nouveau matériau de construction, d'une forme d'ouverture ou d'un volume particulier, le tout conçu avec simplicité et harmonie, peut souligner et enrichir un lieu donné.

3.2 NOUVEAUX MATÉRIAUX NOUVELLES DÉMARCHES

La brique de terre cuite

La brique est connue depuis l'Antiquité. Ses qualités sont nombreuses et reconnues. C'est un matériau naturel pré-fabriqués à base d'argile cuite doté d'un important pouvoir isolant.

Le bois

Le bois est un matériau issu aujourd'hui d'une ressource renouvelable et en croissance. Il a de bonnes propriétés d'isolation et contribue également à la réduction de l'effet de serre.

Le béton

Malgré une image souvent négative, le béton est un matériau très souple pour créer des formes originales ou pour réaliser des structures de grande portée.

Le métal et le verre

Proche du bois par sa structure, le métal est un matériau d'une grande souplesse d'usage et économique. Le double vitrage permet d'agrandir les ouvertures et de conserver des propriétés isolantes satisfaisantes.

L'éco-construction

L'impact environnemental des matériaux de construction est un critère de choix au même titre que le prix et la qualité. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte l'impact global du matériau (fabrication, transport, durée de vie et recyclage). Par ailleurs, au-delà du matériau, c'est une démarche de conception aboutie et une mise en œuvre adaptée des matériaux choisis qui permettent de réduire l'impact environnemental de la construction.

La Haute Qualité Environnementale (HQE)

Se référer à l'annexe n°4.

Les énergies renouvelables

Il est nécessaire de maîtriser ses besoins en énergie. Il faut également bien orienter sa maison, bien isoler et avoir une bonne régulation du chauffage. Parallèlement aux économies d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables doit être envisagée : bois énergie, solaire thermique ou photovoltaïque, hydroélectricité, pompes à chaleur,...

Les économies d'eau

Les économies d'eau représentent une nécessité d'intérêt général. Si les économiseurs de robinet ou de chasse d'eau tendent à se démocratiser, on peut aller plus loin dans un projet de construction ou de rénovation en intégrant un système de récupération des eaux pluviales (toitures principalement).

L'assainissement

La collecte et le traitement des eaux usées est une priorité sanitaire pour la collectivité. Aujourd'hui, qu'il s'agisse d'un projet de construction ou de rénovation, la question de l'assainissement doit absolument être abordée avant même l'achat du terrain.

3.3 AGRANDIR OU CRÉER UNE OUVERTURE***Les fenêtres***

Traditionnellement, les fenêtres étaient assez hautes pour pouvoir capter la lumière. Ceci a défini la proportion des ouvertures qu'il convient aujourd'hui de respecter pour la création d'une fenêtre. Néanmoins, dans le cas d'une architecture contemporaine, la proportion des baies pourra s'adapter à la construction afin d'avoir des vues étendues sur le paysage (fenêtre plus large que haute).

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies préexistantes.

Les couleurs des menuiseries

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Dans l'habitat traditionnel, les menuiseries étaient peintes. La peinture protégeait le bois des portes, fenêtres et volets des intempéries. Il est souhaitable de rester dans des tons chaleureux et discrets qui accentueront la qualité du bâti.

Les menuiseries en PVC présentent la particularité d'avoir des profils menuisés très épais qui obturent plus de lumière que des menuiseries en bois ou en aluminium. De plus, il soulève de nombreuses questions en termes de recyclage. Sa couleur blanche est souvent inadaptée aux dominantes de l'environnement.

Les volets

Les volets ont d'abord un rôle de protection évident contre les intempéries. Ils apportent de la couleur sur les façades et soulignent enfin les proportions des ouvertures. Le volet roulant peut être utilisé pour les grandes ouvertures, à condition que le mécanisme et son coffre soient intégrés à la maçonnerie, du côté intérieur du mur.

Récupérer de la lumière

Les ouvertures existantes peuvent être conservées telles quelles pour leur qualité architecturale propre ou pour leur ordonnancement sur la façade. Un choix judicieux de menuiserie vitrée permettra d'optimiser l'apport de lumière naturelle. Des solutions simples peuvent être adoptées pour agrandir une fenêtre et apporter plus de lumière et de soleil dans la maison : une fenêtre peut être transformée en porte vitrée pour apporter juste un peu plus de lumière ou il est possible de créer une deuxième fenêtre identique à celle d'origine quand la largeur de la pièce d'habitation le permet.

Toiture

Les matériaux de couverture les plus courants sont la tuile en terre cuite.

Lucarnes-chassis de toit

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes, axées soit sur les ouvertures des étages inférieurs, soit sur l'axe des trumeaux.

Les châssis d'éclairage en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

3.4 LES PROJETS D'EXTENSION

Respecter l'habitat existant

Quelle que soit la taille et la forme de l'extension, il convient de conserver l'intégralité et le caractère du bâtiment existant, en particulier s'il est un bel exemple d'habitat traditionnel. Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.

Les éventuelles extensions devront être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

La partie rapportée peut également souligner et mettre en valeur l'ensemble construit par un changement de matériau, par une implantation volumétrique en retrait.

3.5 PETITES INTERVENTIONS

Les terrasses et loggias

Pour des raisons de confort (apport de lumière, espace supplémentaire), des loggias vitrées sont souvent rapportées en extension d'un bâti existant. Ces pièces rapportées sont souvent trop visibles et rajoutées en « verrue » sur une façade très ordonnée. Une bonne solution est de créer ces nouveaux espaces à partir d'éléments du bâtiment déjà existants.

Par exemple, en fermant la terrasse couverte pour la transformer en loggia afin de créer de la surface supplémentaire et une nouvelle pièce très éclairée. En l'absence d'éléments pré-existants, il conviendra de créer un nouveau volume en harmonie avec l'existant, par exemple en utilisant les mêmes matériaux de construction que le bâtiment d'origine.

Adapter des panneaux solaires

Rénover sa maison, c'est se donner l'occasion de réfléchir à l'utilisation des énergies renouvelables. Des panneaux solaires peuvent poser quelques problèmes d'adaptation à un bâti existant, c'est pourquoi des solutions alternatives peuvent être trouvées : panneaux solaires posés au sol, intégrés à une extension ou en complément d'une serre.

Les balcons

C'est un exercice très difficile que de créer un balcon sur une façade existante. Les balcons étaient souvent construits en même temps que la maison et les pierres les soutenant étaient intégrées à la maçonnerie.

Le béton utilisé aujourd'hui donne souvent un élément très lourd par rapport au bâti. Il semble préférable de construire des balcons les plus légers possibles (métal ou bois) après s'être préalablement posé la question de l'utilité de celui-ci.

ANNEXE 4 – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et se réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

La démarche HQE a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- **l'éco-construction,**
- **l'éco-gestion,**
- **le confort,**
- **la santé.**

LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS

Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	Créer un environnement intérieur satisfaisant
L'ECO-CONSTRUCTION : <ul style="list-style-type: none"> • la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat • le choix intégré des produits et des matériaux de construction • un chantier à faibles nuisances 	LE CONFORT : <ul style="list-style-type: none"> • hygrométrique (humidité) • acoustique • visuel • olfactif
L'ECO-GESTION : <ul style="list-style-type: none"> • de l'énergie • de l'eau • des déchets d'activités • de l'entretien et de la maintenance 	LA SANTE : <ul style="list-style-type: none"> • les conditions sanitaires des espaces • la qualité de l'air • la qualité de l'eau

Une opération HQE peut amener :

- de **30 à 50 % d'économie d'énergie** grâce à :

- une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)
- des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
- des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques,...

- de **20 à 50 % d'économie d'eau** grâce à :

- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression ...
- la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...

- Un **bien-être non quantifiable** des utilisateurs grâce :

- à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
- à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
- à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
- des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc..., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE sur lesquelles vos choix pourront intervenir.

PRESENTATION DETAILLEE DES CIBLES HQE

> L'Eco-Construction

Cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

Cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

Cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage, ...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures, ...).

> L'Eco-Gestion

Cible n°4 : la gestion de l'énergie

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmateur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des **énergies renouvelables** :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

Cible n°5 : la gestion de l'eau

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

L'économie en eau potable

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales

Concernant les eaux usées domestiques, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Concernant les eaux pluviales, il s'agit de retenir au maximum les eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,
Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.
- par **rétenion dans des cuves** (installation de citernes étanches),
Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin.
- par **rejet dans des bassins d'agrément**.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

Cible n°6 : la gestion des déchets d'activité

Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation,
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, incinérés dans une usine où l'énergie sera récupérée,
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...) à déposer en déchetterie

Pour le tri sélectif des déchets organisé sur la commune, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

> Le Confort et la Santé

Cible n°8 : le confort hygrothermique

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30 % et 70 % afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

Cible n°9 : le confort acoustique

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès sa conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

Cible n°10 : le confort visuel

Favoriser l'éclairage naturel

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

Cible n°11 : le confort olfactif

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux de stockage des déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

Cibles n°12, n°13 et n°14: la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau

La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction, par les produits d'entretien, par excès d'humidité...

A titre de prévention, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

> Les contacts

Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

20, avenue de Ségur

75 302 Paris Cedex 07

Tél : 01 42 19 20 21

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)

27, rue Louis Vicat

75 015 Paris

Tél : 01 47 65 20 00

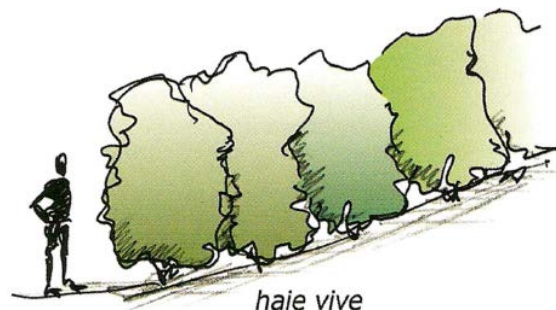
www.ademe.fr

ANNEXE 5 – ÉLÉMENTS SUR LES HAIES ET STRUCTURES VÉGÉTALES

1. DIFFÉRENTS TYPES DE STRUCTURES VÉGÉTALES

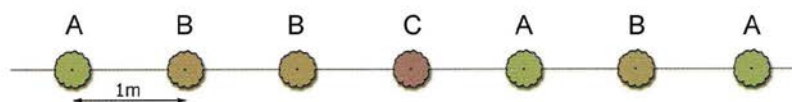
LA HAIE VIVE

Constituée d'essences en port libre (non taillées), la haie vive peut être mono spécifique mais est généralement composée de 4 à 8 espèces, choisies pour leur floraison, leur fructification ou leur feuillage automnal décoratif. Elle associe des arbustes à feuilles caduques ou persistantes. La taille vise à équilibrer les différents végétaux entre eux et de limiter un développement excessif. Lors de son implantation, il faut réfléchir à la distance de plantation depuis la limite séparative afin d'éviter tout problème de voisinage : une haie poussant à terme à plus de 2 m de haut doit être plantée à 2 m minimum de la limite parcellaire.

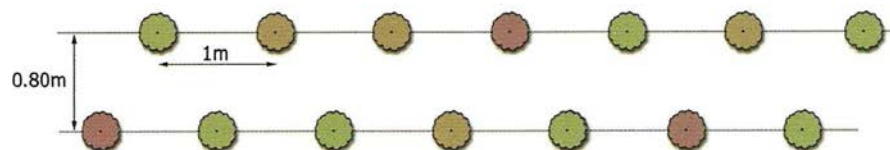


haie vive

→ simple



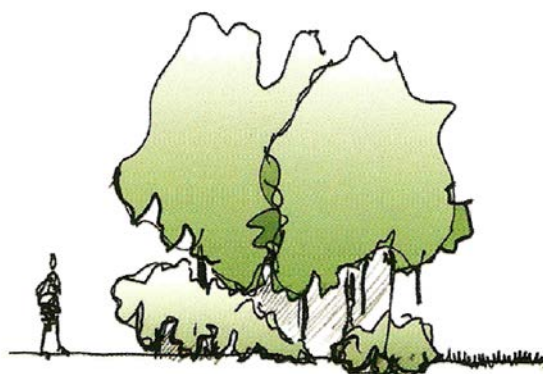
→ double



Exemple de schéma de plantation d'une haie vive

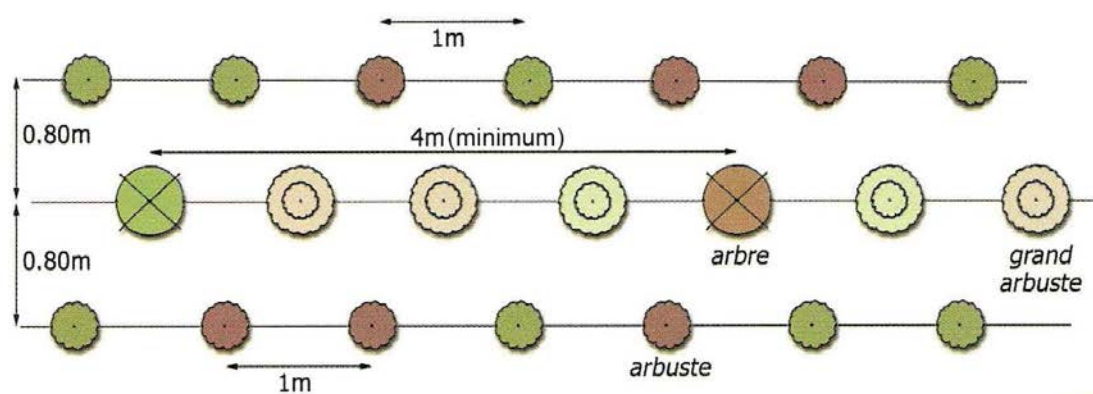
LA BANDE BOISÉE

Composé d'essences variées la bande boisée accueille des arbres sur tige intégrés dans une masse arbustive de grande ampleur. Elle peut associer des arbres de haut jet (hauteur 15 à 25 m) et des arbres en cépée (touffes de tiges ou rejet de bois sortant de la souche d'un arbre qui a été coupé, hauteur de 8 à 15 m), entre lesquels s'intercalent des grands arbustes. En lisière de la strate arborée, des arbustes viennent étoffer la bande boisée, sur au moins une ligne. L'association de ces différentes strates permet de constituer comme un petit bois allongé.



bande boisée

D'au moins 2 mètres de large, la bande boisée est particulièrement préconisée à la limite entre zone agricole et espaces urbanisés. Elle peut aussi structurer le bord des routes.



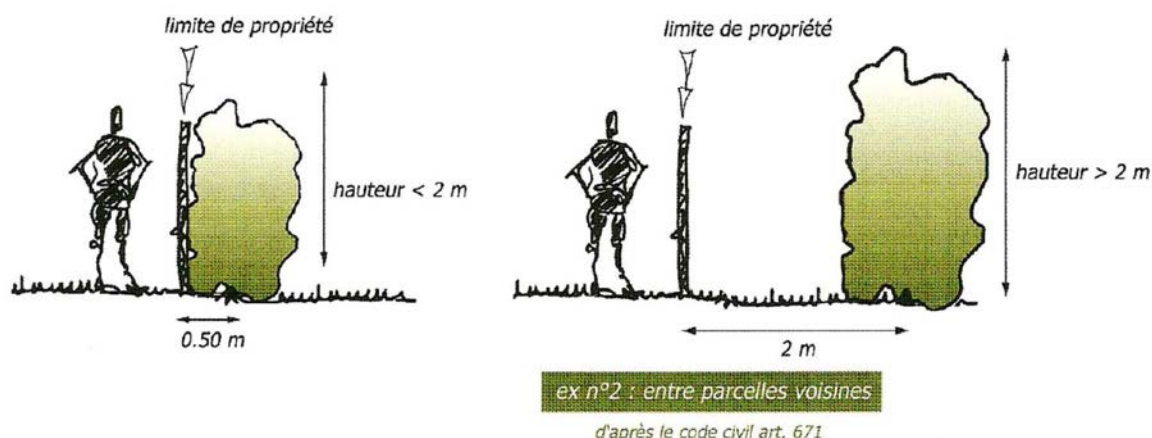
Exemple de schéma de plantation d'une bande boisée

Source des illustrations: CAUE du Loiret

2. PLANTATION DE HAIE ET LIMITE DE PROPRIÉTÉ

DISTANCE MINIMALE

Selon l'article 671 du code civil (sauf règlement particulier), une distance minimale de 50 cm par rapport à la propriété voisine est prescrite pour établir une plantation dont la hauteur est inférieure à 2 m par rapport au sol la supportant (la distance est à prendre du pied extérieur de la haie).

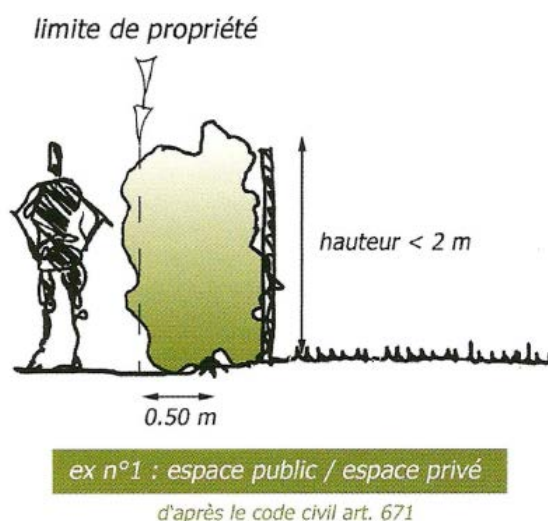


MUR MITOYEN

Si les propriétés sont séparées par un mur mitoyen, une haie peut être plantée de chaque côté sans observer de distances particulières. Cependant, elles ne doivent pas dépasser la crête du mur.

HAIE MITOYENNE

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres isolés se trouvant dans une haie mitoyenne soient arrachés. Cette disposition ne concerne pas une rangée d'arbustes constituant une haie clôturant un jardin. Le propriétaire mitoyenne peut procéder à cet arrachage seul et de son propre chef. De même, la taille doit être effectuée en commun par les deux propriétaires. Le propriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge pour lui de construire un mur sur cette limite.



IMPLANTATION DE HAIE EN BORDURE DES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation d'une haie en limite de propriété offre une intégration paysagère intéressante. En effet, la clôture, positionnée à l'intérieur de la parcelle, est très peu visible de l'extérieur, et c'est la bordure végétalisée qui marque les limites de propriété.

Source : CAUE du Loiret

3. ESSENCES LOCALES CONSEILLÉES

Pour favoriser la biodiversité et assurer une végétation tout au long de l'année, une haie vive ou une bande boisée doivent associer des :

- **Végétaux caducs** (perdent leurs feuilles l'hiver), par exemple Bourdaine (*Frangula alnus*) Erable champêtre, *Acer campestre*, Saule marsault, *Salix caprea*.
- **Végétaux persistants ou assimilés** (gardent leurs feuilles l'hiver), par exemple Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Troène (*Ligustrum vulgare*) Houx (*Ilex aquifolium*).

Ils peuvent aussi intégrer des **végétaux marcescents** (le feuillage se flétrit sans se détacher) : Charme commun (*Carpinus betulus*) Hêtre (*Fagus sylvatica*).

ESSENCES POUR UNE HAIE VIVE :

Végétaux de moins de 2 m

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cassis, *Ribes nigrum*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Eglantier rouge, *Rosa rubiginosa*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Groseillier à fleurs, *Ribes sanguineum*
- . Rosier arbuste, *Rosa rugosa*
- . Symphorine, *Symphoricarpos rivularis*
- . Viorne lantane, *Viburnum lantana*
- . Viorne Obier, *Viburnum opulus*

Végétaux de plus de 2 m

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau pubescent, *Betula pubescens*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Poirier sauvage, *Pyrus pyraister*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

ESSENCES POUR UN RIDEAU OU UNE BANDE BOISÉE

Strate arbustive

- . Ajonc d'Europe, *Ulex europaeus*
- . Bourdaine, *Frangula alnus*
- . Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*
- . Cytise, *Laburnum anagyroides*
- . Eglantier commun, *Rosa canina*
- . Fusain d'Europe, *Evonymus europaeus*
- . Genêt à balais, *Cytisus scoparius*
- . Néflier, *Mespilus germanica*
- . Nerprun purgatif, *Rhamnus catharticus*
- . Noisetier, *Corylus avellana*
- . Prunellier, *Prunus spinosa*
- . Saule marsault, *Salix caprea*
- . Troène, *Ligustrum vulgare*

Strate arborée

- . Alisier torminal, *Sorbus torminalis*
- . Bouleau verruqueux, *Betula pendula*
- . Cerisier de Sainte Lucie, *Prunus mahaleb*
- . Charme, *Carpinus betulus*
- . Chêne pédonculé, *Quercus robur*
- . Chêne sessile, *Quercus petrae*
- . Cormier, *Sorbus domestica*
- . Erable champêtre, *Acer campestre*
- . Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*
- . Hêtre, *Fagus sylvatica*
- . Houx, *Ilex aquifolium*
- . Merisier, *Prunus avium*
- . Pommier sauvage, *Malus sylvestris*
- . Peuplier blanc, *Populus alba*
- . Robinier, *Robinia pseudoacacia*
- . Sorbier des oiseleurs, *Sorbus aucuparia*
- . Tremble, *Populus tremula*

4. CONSEILS DE PLANTATION

1. Travailler le sol en profondeur mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines ;
2. Enrichir le sol avec du fumier ou un engrais organique (éviter les engrais chimiques) ;
3. Acheter des « jeunes plants » de 2 ans plutôt que de forts sujets. Un jeune plant assure une meilleure reprise, une pousse plus vigoureuse et coûte 5 à 20 fois moins cher ;
4. Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé ;
5. Accompagner la plantation d'un paillage naturel de type paille broyée ou broyat de bois ou d'un paillage biodégradable (fibre naturelle) pour limiter la concurrence entre les jeunes plants et les plantes indésirables et pour conserver une humidité du sol ;
6. Protéger les plantations des animaux (lapins, chevreuils, etc.) ;