

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

4. RÈGLEMENT

COMMUNE DE LE PAVILLON-SAINT-JULIE (10350)

Autorité compétente : Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne
Métropole – en collaboration avec la commune

PLU approuvé par délibération du conseil communautaire le 3 juillet 2025

Révision générale	Révision allégée	Modification	Modification simplifiée

Cachet de la Communauté d'Agglomération
Signature du Président ou son/sa représent(e)

Autorité compétente :



Communauté d'Agglomération de
Troyes Champagne Métropole

1, place Robert GALLEY
10 000 TROYES
03 25 45 27 27

<https://troyes-champagne-metropole.fr/>

En collaboration avec :



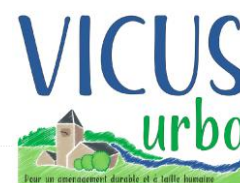
Le Pavillon Sainte Julie

Mairie de Le Pavillon-Sainte-Julie

16 rue Royale
10350 Le Pavillon Sainte Julie
03 25 76 58 48

mairie.pavillon@wanadoo.fr

<https://le-pavillon-sainte-julie.fr/>



VICUS Urba

9 / 11, Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

www.vicusurba.fr

03 26 51 07 08
www.vicusurba.fr

9 / 11 Place Bernard-Stasi
51200 EPERNAY

VICUS Urba

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
<i>Article 1 – Champ d’application territorial du plan.....</i>	<i>5</i>
<i>Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation et l’utilisation du sol.....</i>	<i>5</i>
<i>Article 3 – Dispositions diverses.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 4 – Division du territoire en zones.....</i>	<i>8</i>
<i>Article 5 – Extensions ou annexes des bâtiments d’habitation.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 6 – Espaces boisés classés (EBC).....</i>	<i>10</i>
<i>Article 7 – Emplacements réservés.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 8 – Éléments architecturaux ou paysagers à préserver.....</i>	<i>10</i>
<i>Article 9 – Les servitudes d’utilité publique (SUP).....</i>	<i>11</i>
<i>Article 10 – Adaptations mineures.....</i>	<i>11</i>
<i>Article 11 – Droit de préemption urbain (DPU).....</i>	<i>12</i>
<i>Article 12 – Lexique.....</i>	<i>12</i>
<i>Article 13 – Patrimoine archéologique.....</i>	<i>12</i>
<i>Article 14 – Protection vis-à-vis des monuments historiques.....</i>	<i>12</i>
<i>Article 15 – Rappel des destinations et sous-destinations des constructions.....</i>	<i>12</i>
<i>Article 16 – Mode d’emploi du règlement.....</i>	<i>15</i>
<i>Article 17 – Application du règlement aux constructions existantes</i>	<i>15</i>
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONES U ET UE.....	16
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ.....	16
<i>UB et UE - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>16</i>
<i>UB et UE - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>16</i>
<i>UB et UE - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>18</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	18
<i>UB et UE - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>18</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	18
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	18
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	19
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	19
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	20
<i>UB et UE - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>20</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	20
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	22
<i>UB et UE - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>22</i>
<i>UB et UE - Paragraphe 4 : Stationnement</i>	<i>23</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	24
<i>UB et UE - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>24</i>
VOIRIE ET ACCÈS.....	24
<i>UB et UE - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>25</i>
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU (A VOCATION RÉSIDENTIELLE).....	27
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉ.....	27
<i>1AU - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>27</i>
<i>1AU - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>27</i>
<i>1AU - Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	<i>28</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	28
<i>1AU - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>28</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	28
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	28
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	29
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	29

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	29
<i>1AU - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>29</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	29
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	31
<i>1AU - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....</i>	<i>31</i>
<i>1AU - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>32</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	32
<i>1AU - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>32</i>
VOIRIE ET ACCÈS	32
<i>1AU - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>33</i>
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES – ZONE A	35
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	35
<i>A, Ac et Ap - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>35</i>
<i>A, Ac et Ap - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>35</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	36
<i>A, Ac et Ap - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	<i>36</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	36
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	37
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	37
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	37
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	37
<i>A, Ac et Ap - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	<i>37</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	37
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	39
<i>A, Ac et Ap - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>39</i>
<i>A, Ac et Ap - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>39</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	40
<i>A, Ac et Ap - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées</i>	<i>40</i>
VOIRIE ET ACCÈS	40
<i>A, Ac et Ap - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux</i>	<i>41</i>
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N.....	43
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	43
<i>N - Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations.....</i>	<i>43</i>
<i>N - Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	<i>43</i>
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	44
<i>N - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions</i>	<i>44</i>
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	44
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	44
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	45
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	45
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	45
<i>N - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>46</i>
ASPECT DES CONSTRUCTIONS	46
OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	47
<i>N - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>	<i>47</i>
<i>N - Paragraphe 4 : Stationnement.....</i>	<i>47</i>
ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX.....	48
<i>N - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	<i>48</i>
VOIRIE ET ACCÈS	48
<i>N - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux.....</i>	<i>49</i>

CHAPITRE 8 - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS.....	51
---	----

CHAPITRE 9 – ANNEXES.....	52
<i>Déclaration préalable pour l'édification de clôtures</i>	52
<i>Rappels du code civil</i>	52
<i>ENTRÉE DE VILLE</i>	53
<i>PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE</i>	53
<i>ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE</i>	54

CHAPITRE 10 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES A PRIVILÉGIER	55
--	----

CHAPITRE 11 – DÉFINITION.....	73
1. <i>Annexe</i>	73
2. <i>Bâtiment</i>	73
2. <i>COMMERCES</i>	73
4. <i>Construction</i>	73
5. <i>Construction existante</i>	74
6. <i>Emprise au sol</i>	74
7. <i>Extension</i>	74
8. <i>Façade</i>	74
9. <i>Gabarit</i>	74
10. <i>Hauteur</i>	75
11. <i>Limites séparatives</i>	75
12. <i>Local accessoire</i>	75
13. <i>Voies ou emprises publiques</i>	75
14. <i>Surface de plancher</i>	76

Les textes figurant dans les documents du PLU sont joints à titre d'information et dans leur version en vigueur à la date d'arrêt du PLU par le Conseil municipal.



Il incombe à chaque pétitionnaire de vérifier si les articles et lois ci-après cités ont fait l'objet depuis de modifications (cf. <http://www.legifrance.gouv.fr/>).

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales ont pour objet de présenter, les différents éléments composant le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les dispositions générales expliquent ensuite en quoi la règle d'urbanisme s'applique différemment :

- Selon la localisation du projet dans les différentes parties du territoire ;
- Selon la nature du projet envisagé.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Application territoriale du règlement : Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.**

Domaine d'application du règlement : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations seront, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.



Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. **Les représentations graphiques des règles à travers les tableaux et diverses illustrations à partir du titre II au titre VII du présent règlement ont une portée réglementaire et sont donc opposables aux autorisations d'urbanisme.**

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

S'appliquent indépendamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les effets des différents codes et règlements cités :

- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- La législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée ;
- La législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- La législation et la réglementation sur la publicité, les enseignes et les préenseignes, notamment celles du règlement national de publicité et du règlement local de publicité le cas échéant ;
- Le règlement de voirie le cas échéant ;
- Les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) ;
- La législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit ;
- La législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières ;
- La législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites ;
- La législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb ;
- La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante ;
- La législation et la réglementation relative au risque inondation ;
- L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour les projets situés dans les abords des monuments historiques.

Il est important d'insister sur le fait que tout projet, même s'il se trouve autorisé dans le PLU, est soumis à d'autres réglementations.

Les constructions, aménagements et installations situées dans le **périmètre des orientations d'aménagements et de programmation** doivent être compatibles avec dernières (cf. document n°3 du Plan Local d'Urbanisme - PLU).

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 **ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme** ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique instaurées en application de législations particulières conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les règles applicables sur l'ensemble du territoire français formulées dans les articles du code de l'urbanisme : R 111-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R. 111-26, R. 111-27, R. 111-28, R. 111-29 du Code de l'Urbanisme ci-après ;

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R. 111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

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

Article R. 111-28 : « Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. »

ARTICLE 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

Le secteur résidentiel et quelques bâtiments professionnels (sous certaines conditions) **ont l'obligation de recourir à la réglementation environnementale ou thermique en vigueur** lors de la conception de bâtiment. S'ajoutent aux règles propres sur le Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

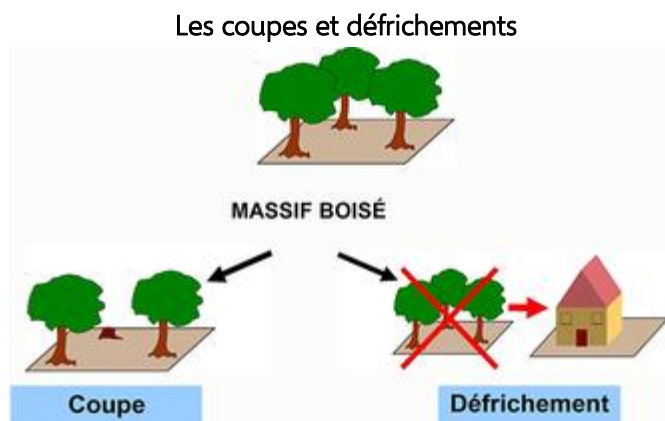
1) Les servitudes d'utilité publique

Créées en application de législations particulières, conformément aux articles L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées sur le plan des servitudes, annexé sur le Plan Local d'Urbanisme. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

2) Les clôtures

En application de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, après avoir délibéré le 7 avril 2022 **la commune souhaite que les clôtures (en dehors des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière) soient soumises à déclaration préalable** dans l'ensemble du territoire de Le Pavillon-Sainte-Julie. Cette obligation de déposer une déclaration préalable ne concerne pas **les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière**.

3) Les coupes et abattages d'arbres



La coupe permet la récolte de bois : le terrain conserve son caractère boisé.

L'article L.341-1 du Code Forestier définit le **défrichement** comme la destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière. Ces deux conditions doivent être vérifiées simultanément.

COUPES

En dehors des espaces boisés classés (EBC), il n'y a pas d'autorisation à solliciter au titre du Code de l'urbanisme, sauf autres réglementations le prévoyant (sites inscrits, périmètre de captage d'eau potable, Code forestier (art L. 124-5 – autorisation pour les coupes prélevant plus de 50% du volume sur pied et sur une surface supérieure à 1 ha).

À l'intérieur des espaces boisés classés (EBC) : régime déclaratif - déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme. Il existe quelques exceptions ne faisant l'objet d'aucune déclaration préalable :

- Les coupes d'arbres dangereux, chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et bois morts ;
- Les coupes qui rentrent dans le cadre d'une autorisation par catégories, définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre régional de la propriété forestière ;
- Toutes coupes ne faisant pas partie des catégories du régime déclaratif suscitée.

DÉFRICHEMENT

Selon l'arrêté préfectoral en vigueur dans le Département de l'Aube, on entend par défrichement, toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

On entend, par massif forestier, une étendue continue de bois pouvant appartenir à plusieurs propriétaires. Une limite de propriété ou une limite administrative, une bande cultivée de moins de 30 m de large, une voie de circulation, une ligne de transport d'énergie, un chemin de fer à voie unique ou une rivière non navigable ni flottable ne créent pas de discontinuité à l'intérieur d'un bois. Une autoroute ou une voie expresse à deux fois deux voies, un canal de navigation, une rivière navigable ou flottable, un chemin de fer à plusieurs voies, une bande cultivée de plus de 30 m de large créent une discontinuité à l'intérieur d'un bois.

En dehors des espaces boisés classés (EBC) : Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et des collectivités publiques et autres personnes morales visées à l'article L.211 1 du Code Forestier, qu'elles relèvent ou non du régime forestier. Il s'agit d'un régime d'autorisation préfectorale préalable - autorisation de défrichement de la compétence du préfet (DDT - service eau environnement).

Selon l'article [L. 342-1 du Code Forestier](#), précisé par l'arrêté préfectoral en vigueur, sur la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie reconnu dans les régions forestières départementales de la Champagne crayeuse et de la Champagne sénonaise, tout défrichement quel qu'en soit la surface, **à l'intérieur d'un massif forestier qui atteint ou dépasse 0,5 hectare, nécessite d'obtenir une autorisation préalable** selon les modalités prévues au livre III du Code Forestier.

À l'intérieur des espaces boisés classés (EBC) : dossier irrecevable, rejet de plein droit au titre du Code forestier. Changement d'affectation du sol interdit au titre du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre types de zones délimitées sur les documents graphiques du PLU. Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 151-17 du Code de l'Urbanisme. **Sur les documents graphiques précités figurent également :** les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les espaces boisés classés, etc.

1) Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **UB** couvre le village et les extensions contiguës ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ;

2) Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. **On parle ici de zone 1AU.**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone, **dans ce cas il s'agit d'une zone 2AU.**

La zone à urbaniser sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de la zone 1AU couvre la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation essentiellement à vocation d'habitat. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation **qu'à partir du 1^{er} janvier 2036.**

3) Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- Le secteur **Ac** couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage ;
- Le secteur **Ap** couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant.

4) Les zones naturelles et forestières

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les zones naturelles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit du secteur **N** qui couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger.

ARTICLE 5 – EXTENSIONS OU ANNEXES DES BATIMENTS D’HABITATION

Les bâtiments d’habitation existants en zone naturelle ou agricole peuvent faire l’objet d’extensions ou d’annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le règlement précise la zone d’implantation et les conditions de hauteur, d’emprise et de densité** de ces extensions et annexes permettant d’assurer leur insertion dans l’environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone N abrite des secteurs où des extensions et annexes des bâtiments d’habitation peuvent être autorisées (Article L.151-12 du code de l’urbanisme). Les dispositions réglementaires sont soumises pour avis à la CDPENAF. Il s’agit principalement de la Ferme de Sainte-Julie.

ARTICLE 6 – ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Conformément à l’article L 113-1 du code de l’urbanisme, le plan local d’urbanisme permet de « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu’ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s’appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d’alignements ».

Le classement d’un espace boisé a pour effet :

- De soumettre à autorisation préalable certaines coupes ou abattage d’arbres ;
- D’interdire tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- D’entraîner le rejet de plein droit de toute demande d’autorisation de défrichement.

À noter que le classement en EBC est incompatible avec la servitude liée aux lignes à haute tension (servitude I4 : transport d’électricité), en application de la circulaire ministérielle du 2 mars 1993.

Il existe des espaces boisés classés (EBC) qui figurent sur le plan de zonage de Le Pavillon-Sainte-Julie.

ARTICLE 7 – EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés constituent des zones spéciales, susceptibles d’être délimitées par le PLU en application du code l’urbanisme. Les emplacements réservés constituent des emprises destinées à la réalisation :

- Des projets de voies et ouvrages publics,
- D’installations d’intérêt général
- D’espaces verts.

Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La création d’un emplacement réservé n’affecte pas le titre de propriété des biens immeubles qui y sont situés. **Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l’emplacement réservé. Il est prioritaire lors de la vente du bien qu’il envisage d’acquérir.** Elle ouvre aux propriétaires d’emplacements réservés un droit de délaissement leur permettant de mettre la collectivité bénéficiaire en demeure d’acquiescer ou de lever la réserve. Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de règlement.

Plusieurs emplacements réservés figurent sur le plan de zonage. La liste se trouve à la fin du présent document dans les annexes.

ARTICLE 8 – ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX OU PAYSAGERS A PRESERVER

Conformément à l’article L 151-19 du code de l’urbanisme, le code de l’urbanisme permet « d’identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu’il s’agit d’espaces boisés, il est fait application du régime d’exception prévu à l’article L. 421-4 pour les coupes et abattages d’arbres ».

Ce repérage a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui ne serait soumis à aucun régime d'autorisation **à une demande d'autorisation préalable** (déclaration préalable ou permis de démolir). Les éléments paysagers à protéger sont localisés sur le plan de règlement sous la forme d'éléments ponctuels par ailleurs identifiés dans le rapport de présentation et sous la forme de secteur soumis à des règles architecturales ou environnementales particulières.

Deux puits et des maisons agricoles à cour fermée sont identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Par conséquent toute intervention sur ces éléments bâtis nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures conservatoires.

Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune **au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.** Par conséquent toute intervention sur ces éléments paysagers nécessite une déclaration préalable. Cette autorisation pourra soit être refusée, soit être acceptée et soumise à la mise en œuvre de mesures compensatoires si l'élément paysager concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols ...) ou pour le paysage.

Les opérations d'entretien ou d'exploitation des éléments paysagers n'ayant pas d'impact notable sur le paysage ou l'intérêt écologique **ne sont pas soumises à déclaration préalable** (taille de formation, élagage, recépage, balivage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle).

Dans le cas d'une destruction (ex. arbre malade), une replantation devra être réalisée sans obligatoirement reprendre l'essence initiale, mais conserver les mêmes fonctionnalités (ex. l'arrachage d'un chêne ne peut être remplacé par un rosier) et à proximité (dans un rayon de 10 mètres) si ce n'est à l'emplacement initial. Il convient de s'inspirer du guide des essences régionales (liste non exhaustive).

ARTICLE 9 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent de plein droit en sus des dispositions réglementaires du présent PLU (règlement, plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation). Elles sont reprises dans le rapport de présentation et dans le document annexe.

ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme. Introduite par la loi du 31 décembre 1976, l'adaptation mineure constitue une forme de dérogation en ce qu'il y a inapplication du règlement et non mise en œuvre d'une disposition de ce dernier. Elle s'en distingue en ce que son utilisation est **fortement encadrée quant à ses motifs et au faible degré d'écart autorisé**.

Concernant les motifs, l'adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (Art. L. 152-3 CU), ce qui vise principalement les règles relatives à l'implantation des constructions, leur emprise au sol, ou leur hauteur. L'adaptation doit ensuite être « limitée ». **Concernant les règles quantifiables du règlement, des dépassements de l'ordre de 10 à 15 % semblent pouvoir être admis, sans qu'il soit toutefois possible de généraliser.**

Conformément à l'article L 111-16 du code de l'urbanisme précise qu'une autorisation d'urbanisme ne peut être refusé au motif que le document d'urbanisme interdit l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales (ex.: toitures végétalisées) ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique. De même sont autorisés, quelles que soient les dispositions réglementaires, les dispositifs et matériaux figurant à l'article R 111-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Les articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'urbanisme autorisent la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 12 – LEXIQUE

Une liste des définitions diverses et sigles utilisés sont dressés en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après l'accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 14 – PROTECTION VIS-A-VIS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Aucun périmètre monument historique affecte la commune.

ARTICLE 15 – RAPPEL DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Le code de l'urbanisme précise que les règles édictées dans ce règlement peuvent être différentes, dans une même zone, et selon la destination du bâtiment. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. **Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R 151-28
❶ Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
❷ Habitation	Logement
	Hébergement
❸ Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma

Destinations prévues à l'article R 151-27	Sous-destinations prévues à l'article R 151-28
④ Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
⑤ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Lieux de culte
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Destination	Définition des sous-destinations
① Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
② Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
③ Commerce et activités de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
④ Commerce et activités de service	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Destination	Définition des sous-destinations
<p style="text-align: center;">4</p> <p>Équipement d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
	<p>La sous-destination « lieux de culte » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public dans le cadre d'un culte.</p>
<p style="text-align: center;">5</p> <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	<p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>
	<p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>
	<p>La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas et la vente en ligne de type click and collect ou par le biais d'un moyen de livraison.</p>

ARTICLE 16 – MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

Paragraphe concerné du règlement écrit		Domaine concerné
Chapitre 1	I. Paragraphe 1 et 2	Des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions
	I. Paragraphe 3	Des obligations en termes de mixité fonctionnelle et sociale
Chapitre 2	II. Paragraphe 1	Des obligations en termes de volumétrie et implantation des constructions
	II. Paragraphe 2	Des obligations concernant l'aspect extérieur de la construction
	II. Paragraphe 3	Du traitement des espaces extérieurs
	II. Paragraphe 4	Des exigences en matière de stationnement
Chapitre 3	III. Paragraphe 1	Des obligations en matière de desserte des voies et emprises publiques
	III. Paragraphe 2	Des obligations en matière de desserte par les réseaux

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, **il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU** telles que les annexes et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 17 – APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes au règlement du PLU. Il en est de même pour des travaux permettant de mettre en place une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) sur les bâtiments existants.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments régulièrement édifiés est autorisée.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – ZONES U ET UE

Les zones urbaines délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **UB** couvre le village et les extensions contiguës ;
- Le secteur **UE** est réservé aux constructions, équipements et ouvrages d'infrastructure qui présentent un intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements publics ;

Les OAP thématiques « patrimoine » sont localisés sur le plan de zonage. Les OAP « continuités écologiques » s'appliquent sur l'ensemble de la zone avec des points précis sur les éléments remarquables.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UB ET UE - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans le sous-secteur **UE**, sont **seulement autorisés** les constructions, aménagements et occupations du sol en lien avec la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les sous-destinations correspondantes.

UB ET UE - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1. Sont interdits dans toute la zone U :

1. La création de toute activité, y compris les entrepôts, qui par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone (nuisances olfactives, bruits, trépidations).
2. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
3. Les nouvelles activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ;
5. Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés ...). Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage.
6. Les commerces ou activité commerciale définis par le Document d'orientations et d'objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube (cf. illustration en dessous) ;

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail¹ • Commerce de gros² si activité significative de commerce de détail • Points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production • Cinéma 	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat avec activité commerciale de vente de biens ou de services³ • Activité artisanale avec showroom⁴ • Restauration, débit de boisson • Commerce de gros² sans activité significative de commerce de détail • Activité de service avec accueil de clientèle⁵ • Hébergement hôtelier et touristique • Commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier... • Pharmacies • Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production
<p>1 Magasins où s'effectue la vente de marchandises neuves à des consommateurs pour un usage domestique : les épiceries, supermarchés, hypermarchés..., ainsi que les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile (drives)</p> <p>2 Vente entre professionnels</p> <p>3 Activité artisanale comportant la vente d'une production ou d'un service dont l'élaboration ou la prestation est effectuée sur place : boulangerie, charcuterie, poissonnerie..., cordonnerie, réparation, salon de coiffure...</p> <p>4 Est considérée comme activité artisanale avec showroom toute activité artisanale dont la surface de vente ne dépasse pas 30% de la surface plancher</p> <p>5 Espace où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ou espace permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers (assurances, banques, agences immobilières, laveries, agences destinées à la location de véhicules ou de matériel, « showrooms », magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa...)</p>	

2.2. Sont interdits dans toute la zone UE :

Les constructions et installations autres que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit où soumis à conditions des particulières est autorisé.

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle affectation des sols ou la nouvelle destination ne soit pas interdite par le paragraphe ci-dessus.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la destination de la zone.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
4. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe.
5. Les abris de jardins ne doivent pas excéder 20 m² de surface de plancher, et doivent dépendre d'une habitation existante. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.
6. Le garage collectif des caravanes uniquement sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le second cas, une caravane par résidence de l'utilisateur est autorisée par unité foncière.
7. Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
8. L'implantation d'une tiny-house / micro-maison par parcelle, sous réserve qu'elle s'intègre dans son environnement et sous réserve qu'elle constitue l'habitat permanent de ses utilisateurs et est occupée à titre de résidence principale au moins huit mois de l'année (article R.111-51 du code de l'urbanisme).
9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Concernant la trame de jardins identifiée au document graphique (légendé avec des ronds verts) au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, ces espaces sont protégés. Ainsi, il ne sera autorisé aucune construction ou extension, ou création d'aire de stationnement ou d'accès, à l'exception des cas ci-après :

1. Les voies d'accès à des constructions, lorsqu'aucune autre solution technique n'est possible ;
2. Les piscines découvertes ou non ;
3. Les autres annexes d'une construction principale existante (garage, abris, remise, pool house, ...) dans la limite de 50 m² cumulée d'emprise au sol par unité foncière et à condition de ne pas créer de nouveau logement ;
4. Les extensions des constructions existantes ne dépassant pas 25 m² d'emprise au sol (ex. véranda, pergola) ;
5. L'aménagement de stationnement léger (dalle à engazonner ...), dans la limite de 10% de la surface du jardin protégé sur la parcelle, sous réserve d'une compensation paysagère (plantations, revêtement perméable, ...) ;
6. Les aires de jeux ou de sport en herbe (bitume ou matériaux durs interdits) ;

Ces constructions et aménagements devront être conçus en prenant en compte la végétation en place et en recherchant le maintien du plus grand nombre d'arbres possible en considération de leur intérêt et état sanitaire. Les arbres qui seraient supprimés seront remplacés par des plantations équivalentes à réaliser sur l'unité foncière.

UB ET UE - PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

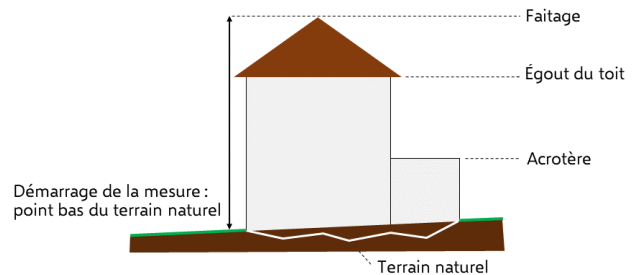
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB ET UE - PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. **Le plancher du premier niveau habitable** de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).



1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne doit pas excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone U du PLU	Secteurs de la zone U	
	UB	UE
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	X	
Les abris de jardins sont limités 5 mètres au faîtage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère	X	
Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	X	
Les bâtiments professionnels sont limités à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	X	

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies. **La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines (y compris les margelles) avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme.** Les opérations ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme doivent quand même respecter les règles du PLU.

2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de :

Règles d'implantation des constructions et aménagement	Secteurs de la zone U	
	UB	UE
A l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite latérale effective des voies privées	X	
Avec un recul similaire à celles des façades des constructions riveraines (au moins un angle de la façade devra être dans cet alignement – ex. l'angle de la façade la plus proche de la voie publique)	X	
En observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement	X	

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Aux constructions existantes ne respectant pas la règle et leurs extensions.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli, l'implantation devra se faire :

- Soit à l'alignement de la voie ;
- Soit à l'identique de son implantation avant démolition.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines (y compris les margelles) avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme. Les opérations ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme doivent quand même respecter les règles du PLU.

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

Règles d'implantation des constructions et aménagement par secteur de la zone U du PLU	Secteurs de la zone U	
	UB	UE
Implantation sur au moins une limite séparative	X	
Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres	X	
Les constructions de piscines (en sont exclues les margelles) doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres.	X	
Les constructions des autres annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords	X	

3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Aux constructions existantes ne respectant pas la règle.

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

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction. La règle s'applique aussi bien aux constructions, aux installations, mais aussi aux piscines (y compris les margelles) avec un bassin supérieur à 10 m² nécessitant une autorisation d'urbanisme. Les opérations ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme doivent quand même respecter les règles du PLU.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment) ;
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.
- Dans le cadre d'un permis groupé, les constructions devront être accolées, soit respecter une marge de 6 mètres.
- Les annexes ou d'abris de jardin devront être implanter a une distance maximale de 25 mètres des habitations existantes.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UB l'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière. Cette emprise est portée à 60% dans le cas d'activités économiques. **Cette règle de n'applique pas dans le sous-secteur UE.**

UB ET UE - PARAGRAPHE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2. Réhabilitations / rénovations.

Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature, linteaux en briques apparentes, ...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes (vérandas...), **les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures** (bandeaux, corniches...) **et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.**

Tout projet d'aménagement ou de modification des éléments patrimoniaux des constructions existantes devra être réalisé de manière à assurer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales initiales (murs anciens en pierre, chaînage d'angles bâtis...).

1.3. Extension des constructions - Garages et annexes

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

1.4. Toitures

Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35 degrés. Les toitures plates ou monopentes seront uniquement autorisées pour des annexes, des extensions contemporaines ou un garage (ex. extension une toiture plate et un bardage bois, véranda, etc.). **Les couvertures des toitures des constructions couvertes de type chaume, de type tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.** **Les constructions, doivent être par leurs axes de faîtage et façades, soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux constructions existantes ou limites de parcelle.**

D'autres types de couvertures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. **Les couvertures en matériaux brillants, tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment (etc.) sont interdites.** Dans le cas d'une rénovation de couverture, la teinte originelle devra être maintenue. Les extensions ou annexes d'une construction pourront faire usage d'un matériau d'une autre teinte, d'une toiture ou de parties de toitures vitrées.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture, ils devront **s'implanter au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse**. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Concernant les toitures végétalisées, elles devront respecter la réglementation en vigueur en termes d'épaisseur de substrat, de la capacité de rétention en eau, du nombre et les types de végétaux, l'alimentation en eau et l'entretien. Le système de végétalisation devra être basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

1.5. Façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin.** Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région.

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Dans le cadre d'un changement de menuiserie d'une façade sur rue, les ouvertures dont la forme est plus haute que large doit être conservées, exception faite des portails, des portes de garages, de grange et des vitrines commerciales, des impostes, des ouvertures en « œil de bœuf » ou assimilés, et des ouvertures secondaires de petites dimensions telles que lucarneaux, ... qui pourront avoir des proportions différentes.

Concernant les travaux sur les constructions existantes, les matériaux laissés apparents dans un aspect brut devront le rester (ex. pierre naturelle, brique, etc.). **Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries** (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) **et de modénature existante et destinée à être vue** (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques, briques apparentes, ...) **devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.**



Élément de décor bâti ancien à conserver ou à remplacer à l'identique

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade. Toute extension, réhabilitation ou création de nouvelles ouvertures devra s'harmoniser avec les caractéristiques de la construction existante. Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières possèdent un linteau cintré.

Concernant les travaux sur les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit intégré à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

1.6. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs.

1.7. Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives. La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible** si cette rénovation est faite en reprenant une composition similaire (soubassement, chainages, couronnement, etc.).

Pour votre parfaite information, le syndicat DEPART a produit une fiche outil « La clôture et le jardin » : https://www.syndicatdepart.fr/images/pdf/actualites/Fiche-outil-SCoT-2_Clature-et-jardin_syndicat-depart.pdf

L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

Aspect pour les clôtures par secteur de la zone U du PLU	Secteurs de la zone U	
	UB	UE
Soit constituées de clôtures végétales, les haies seront éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 2 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire, sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X	X
Soit constitué par des grillages.	X	
Soit constitué par un mur en pierre naturel ou enduit (80 centimètres de haut maximum) surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel.	X	
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.	X	
L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.	X	X

1.8. Collecte sélective des déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répondent aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

UB ET UE - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver dans la commune au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.

Surface écoaménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisé sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

UB ET UE - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. Généralités

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. **Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant** pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

4.2. Normes de stationnement automobile minimal

4.2.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé est défini comme suit :

- Pour les constructions à destination d'habitat, toute place doit être maintenue ou restituée ;
- Pour les extensions de bâtiment d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaire ;
- Pour les changements de destination de bureaux en logements à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de places supplémentaires ;

4.2.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation

Règles minimales de stationnement	Secteurs de la zone U	
	UB	UE
1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m ² de surface de plancher	X	
2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 129 m ²	X	
3 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 130 m ²	X	

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

UB ET UE - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

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

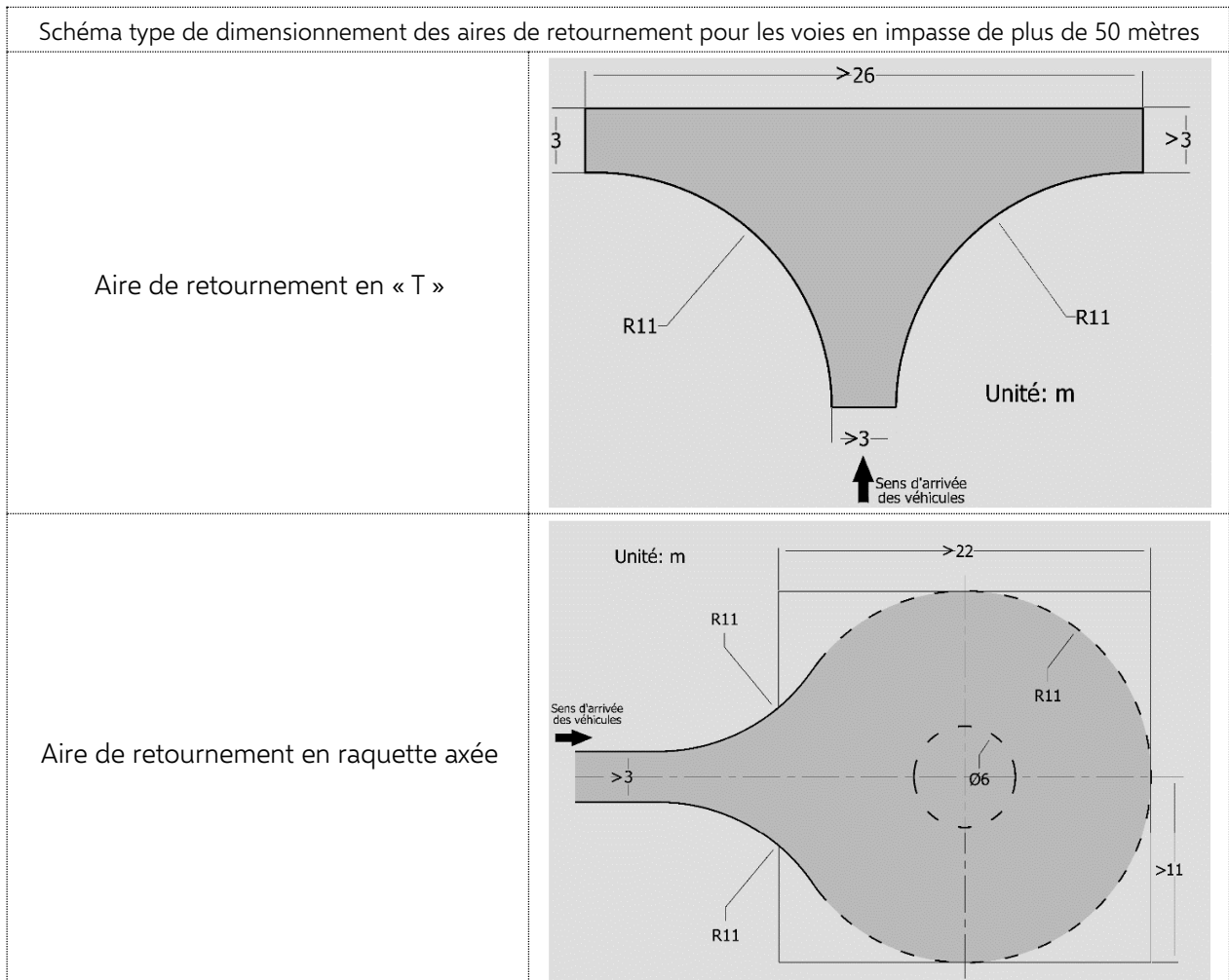
1.2. Voirie

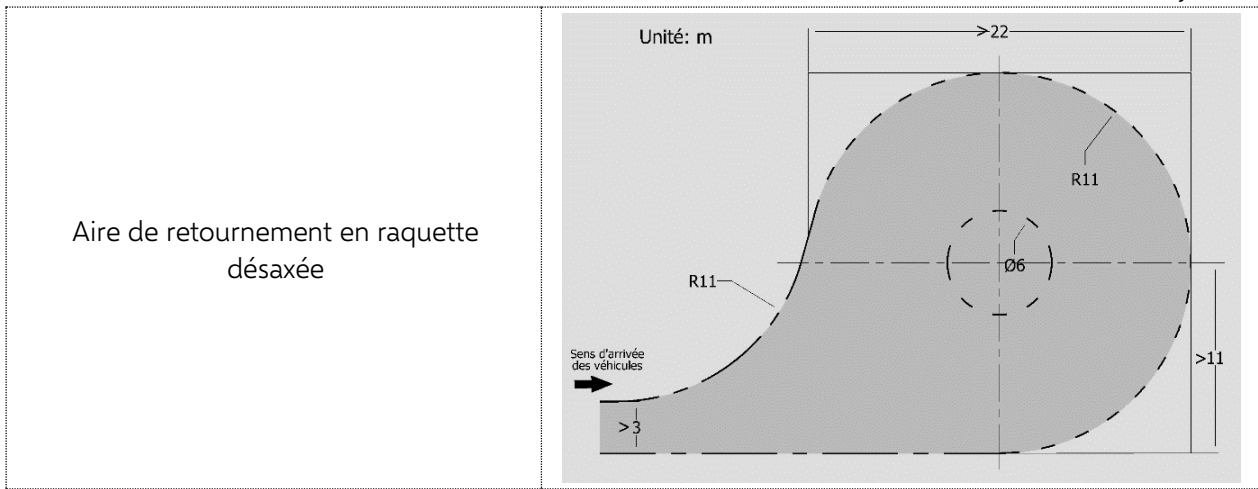
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).





1.3. Accès

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) **de plus de 20 mètres sont interdites.**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.

UB ET UE - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER – ZONE 1AU (A VOCATION RÉSIDENIELLE)

La zone à urbaniser est délimitée aux documents graphiques, il s'agit de la zone 1AU qui couvre la zone destinée à être ouverte à l'urbanisation essentiellement à vocation d'habitat. L'aménagement de ces zones est soumis aux conditions établies dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation **qu'à partir du 1^{er} janvier 2036**.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AU - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

1AU - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1. Sont interdits dans toute la zone 1AU :

1. La construction d'un bâtiment agricole ;
2. Les commerces et activités commerciales mentionnées par le SCoT (cf. page 16).
3. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
4. Les activités industrielles qui engendrent des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
5. Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) au sens du code de l'urbanisme ;
6. Les commerces et activités commerciales sauf ceux mentionnées à l'article 2.3.
7. Les dépôts de toute nature à ciel ouvert (épaves, vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés, ...). Cette règle ne s'applique pas pour le bois de chauffage ;

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Pour mémoire, tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à des conditions particulières est autorisé.

Généralités applicables à l'ensemble de la zone :

1. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
2. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe.
3. Les abris de jardins ne doivent pas excéder 20 m² de surface de plancher, et doivent dépendre d'une habitation existante, sur l'unité foncière du projet ou l'unité foncière riveraine. Un seul abri de jardin sera autorisé par parcelle.
4. Le garage collectif des caravanes uniquement sur les terrains où est implantée la construction achevée constituant la résidence de l'utilisateur. Dans le second cas, une caravane par résidence de l'utilisateur est autorisée par unité foncière.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
6. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Sans objet.

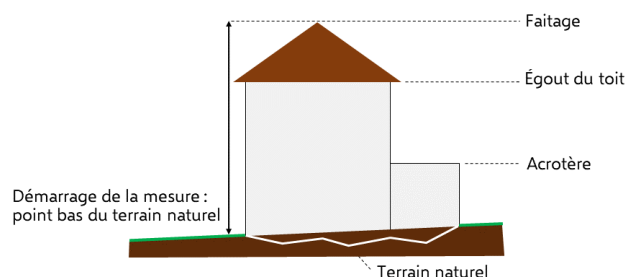
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU - PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa



verticale. **Le plancher du premier niveau habitable** de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne doit pas excéder :

- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère
- Les abris de jardins sont limités 5 mètres au faitage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère
- Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Les constructions et installations doivent observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Pour les annexes, abris de jardins et piscines.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.1. Les constructions et installations devront s'implanter :

- Implantation sur au moins une limite séparative ;
- Implantation en observant une marge de recul d'au moins 3 mètres ;
- Les constructions des annexes (ex. abris bois, abris de jardin) doivent soit être implantées en limite séparative soit observer une marge d'isolement minimale d'au moins 1 mètre pour garantir l'entretien des abords
- Les constructions de piscines (**y compris les margelles**) doivent observer une marge d'isolement minimale d'au moins 5 mètres.

3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou fait partie d'une opération d'ensemble ;
- En cas de projet architectural à cheval sur plusieurs parcelles ;

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

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment) ;
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions.
- Dans le cadre d'un permis groupé, les constructions devront être accolées, soit respecter une marge de 6 mètres.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale :

L'emprise au sol cumulée des constructions, abris de jardin, annexes et piscines est limitée à 25% sur une même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des constructions à usage professionnel est limitée à 60% sur une même unité foncière.

1AU - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. Le plancher du premier niveau habitable de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2. Extension des constructions - Garages et annexes

Dans le cas d'extension de construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

1.3. Toitures

Les toitures seront à deux ou plusieurs pans avec une pente minimum de 35 degrés. Les toitures plates ou monopentes seront uniquement autorisés pour des annexes, des extensions contemporaines ou un garage (ex. extension une toiture plate et un bardage bois, véranda, etc.). **Les toitures des constructions couvertes de type chaume, de type tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites. Les constructions, doivent être par leurs axes de faitage et façades, soient sensiblement parallèles ou perpendiculaires aux constructions existantes ou limites de parcelle.**

D'autres types de couvertures pourront être autorisés au vu d'un projet architectural de qualité. **Les couvertures en matériaux brillants, tôle ondulée, papier goudronné, fibrociment (etc.) sont interdites.** Les extensions ou annexes d'une construction pourront faire usage d'un matériau d'une autre teinte, d'une toiture ou de parties de toitures vitrées.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture, ils devront **s'implanter au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse.** Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment).

Concernant les toitures végétalisées, elles devront respecter la réglementation en vigueur en termes d'épaisseur de substrat, de la capacité de rétention en eau, du nombre et les types de végétaux, l'alimentation en eau et l'entretien. Le système de végétalisation devra être basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

1.4. Façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit. Les bardages d'aspect en tôles, bac acier sont interdits sauf pour les bâtiments agricoles et les abris de jardin.** Les bâtiments en bois formés de rondins sont interdits. Ce style architectural ne représente pas la région.

Les tons des murs et de toute menuiserie et boiserie devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. **Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie du profil de la façade.**

1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée.** Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs.

1.6. Clôtures

Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètre en limite des voies et emprises publiques et à 1.80 mètre en limites séparatives. La rénovation d'un mur de clôtures ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible** si cette rénovation est faite en reprenant une composition similaire (soubassement, chainages, couronnement, etc.).

Pour votre parfaite information, le syndicat DEPART a produit une fiche outil « La clôture et le jardin » : https://www.syndicatdepart.fr/images/pdf/actualites/Fiche-outil-SCoT-2_Clature-et-jardin_syndicat-depart.pdf

L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone 1AU du PLU :

- **Soit constituées de clôtures végétales**, les haies seront éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 2 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire, sont disponibles en annexe du règlement écrit.
- **Soit constitué par des grillages.**
- **Soit constitué par un mur en pierre naturel ou enduit** (80 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel.
- L'utilisation de matériaux tels que plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

1.7. Collecte sélective des déchets

Tout projet d'habitat collectif (au moins 3 logements partiellement ou totalement superposés) devra prévoir des locaux ou un emplacement destiné au stockage des déchets ménagers et recyclables dont les dimensions répond aux besoins des logements collectifs accueillis. Cet emplacement sera réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

1AU - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement ou par la terrasse doivent être paysagés et plantés **à raison d'un arbuste (ex. haie), fruitier ou arbre de haute tige au moins par 200 m² de ces espaces. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver** dans la commune **au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.**

Les aires de stationnement non couvertes ou non fermées de plus de 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement. Cette règle s'applique aussi au projet de réhabilitation d'aires de stationnement à raison d'un arbre par tranche de 10 places.

Surface écoaménageable ou non imperméabilisée

Indépendamment des règles d'emprise au sol limitée, il devra être préservé, pour les nouvelles constructions, pour les unités foncières au minimum 65% de la surface de l'unité foncière en espace non imperméabilisé. Ne sont pas comptabilisées les surfaces perméables ou drainantes comme des espaces de stationnement végétalisés sur dalles à engazonner ou les bétons drainants ou poreux.

1AU - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

4.1. Généralités

Le stationnement doit être assuré obligatoirement en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol. Les divisions de terrain et les transformations de bâti existant ne doivent pas aboutir à la suppression d'une place de stationnement sans qu'elle ne soit remplacée. **Si la configuration de la parcelle ou si l'espace est insuffisant** pour aménager le nombre exigé de places de stationnement, la possibilité existe de les établir sur des parcelles distantes de moins de 300 m de la limite de l'unité foncière.

4.2. Normes de stationnement automobile minimal

4.2.1. Concernant les opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

Pour les travaux d'extension, **il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire (couverte ou non) par tranche de 30 m² supplémentaire.**

4.2.2. Concernant les constructions nouvelles à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins de 59 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 60 m² ;
- 1.5 pour les logements collectifs ;

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics. Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol des secteurs concernés.

ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

1AU - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

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

1.2. Voirie

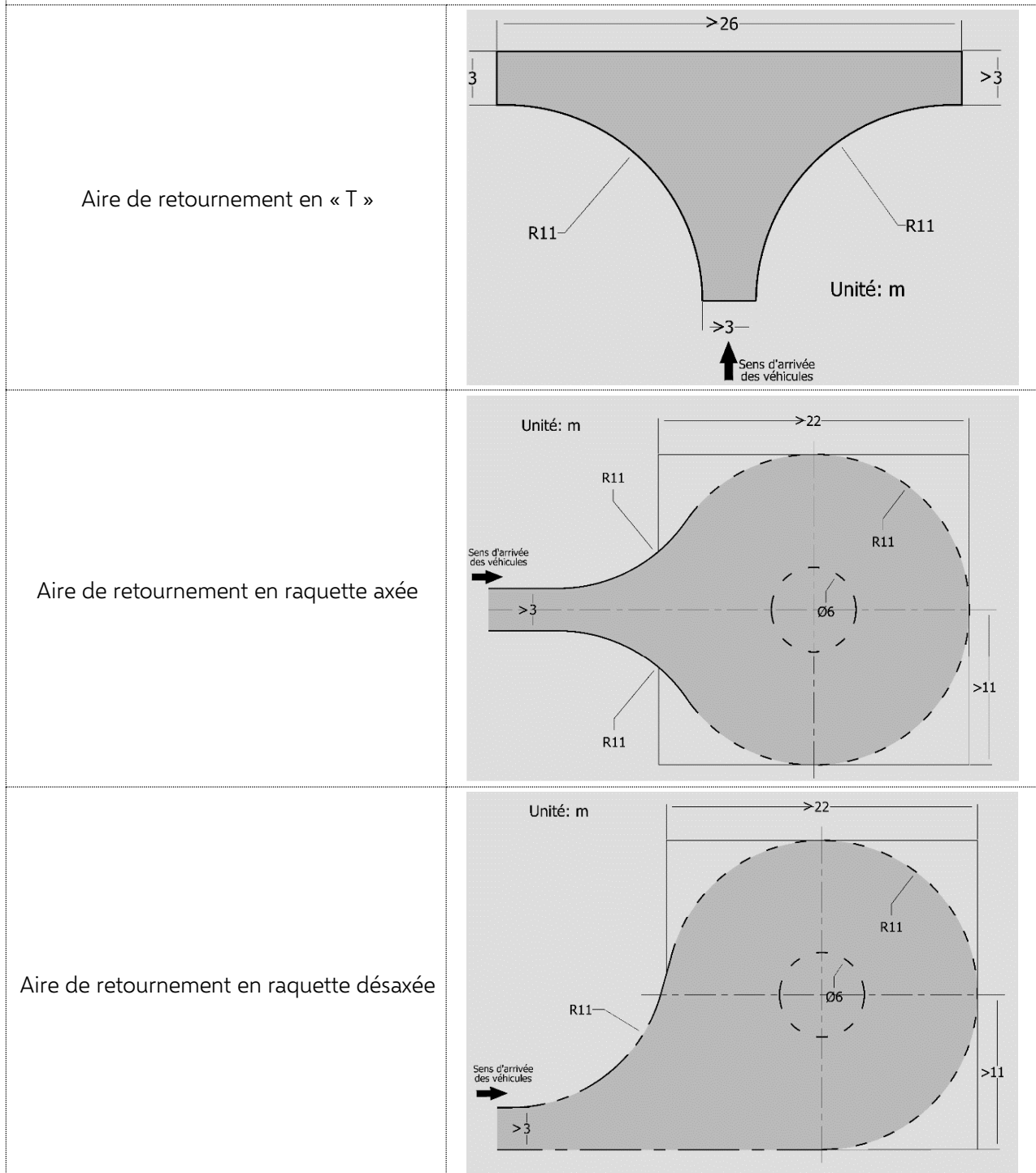
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les voiries en sens unique doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux.**

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres



1.3. Accès

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Les voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) de plus de 20 mètres sont interdites.**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.

1AU - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

Les zones agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit de :

- Le secteur **A** couvre la zone non équipée à vocation agricole ;
- Le secteur **Ac** couvre la zone non équipée à vocation agricole protégée par un périmètre de protection autour du captage ;
- Le secteur **Ap** couvre la zone non équipée à vocation agricole qu'il convient de protéger pour préserver le paysage environnant.

Les OAP « continuités écologiques » s'appliquent sur l'ensemble de la zone avec des points précis sur les éléments remarquables.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

[A, AC ET AP - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS](#)

Paragraphe non réglementé.

[A, AC ET AP - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES](#)

2.1. Sont particulièrement interdits dans le secteur Ap :

1. Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
2. Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables de tous types : aérogénérateurs (éoliennes), parc photovoltaïque, unité de méthanisation, etc.

2.2. Sont interdits dans les secteurs A, Ac et Ap :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

2.3. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Sont autorisés, dans tout le secteur A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
2. L'installation de panneaux solaires en toiture sur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ;
3. Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un seul nouveau logement de fonction par exploitant sera autorisé, à partir de la date d'approbation du présent PLU. De la même manière, les extensions et annexes sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (une activité doit être maintenue), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
5. Les travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes, ainsi que leur démolition et leur reconstruction, dans la mesure où il ne s'agit pas de constructions précaires ;
6. Les sous-sols enterrés s'ils ne se situent pas dans une zone sensible au phénomène de remontée de nappe ;
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone ;
8. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. **Sauf pour l'éolien**, s'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés :
 - D'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution ;
 - D'autre part si ces ouvrages ne sont pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - Que ces ouvrages ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. S'agissant des aérogénérateurs de type éoliennes, elles sont autorisées **en cas de non co-visibilité avec le vignoble et dans le respect de la Charte éolien** produit par la mission « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Sont autorisés, dans le secteur Ac :

Les seules installations et occupations du sol autorisé en application de l'arrêté préfectoral du 11 avril 2011 protégeant le champ captant de la commune de Le Pavillon-Sainte-Julie.

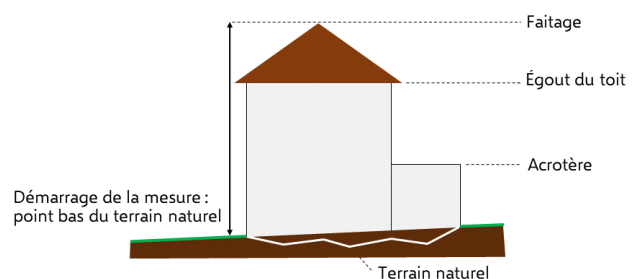
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A, AC ET AP - PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faitage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa



verticale. **Le plancher du premier niveau habitable** de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne doit pas excéder :

Hauteur maximale par secteur de la zone A du PLU	Secteurs de la zone A		
	A	Ac	Ap
Les bâtiments agricoles sont limités à 9 mètres à l'égout du toit ou à 9 mètres au sommet de l'acrotère	X		
Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	X		
Les abris de jardins sont limités 5 mètres au faitage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère	X		
Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère	X		

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général ;
- Pour les silos de stockage, cuves, trémies, vis sans fin, etc.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

L'alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Aucune construction ne doit être édifiée à moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- 25 mètres des routes départementales pour les bâtiments professionnels ;

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ;
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural remarquable.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

- Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publiques ou privées, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres ;
- Dans tous les autres cas, les constructions observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres ;

3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.
- En cas de projet architectural à cheval sur plusieurs parcelles ;
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ;

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

Paragraphe non réglementé.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

A, AC ET AP - PARAGRAPHE 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Adaptation au terrain naturel

L'implantation des constructions devra s'adapter au terrain naturel. **Le plancher du premier niveau habitable** de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2. Toitures

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation devront respecter l'aspect et la teinte terre cuite dans les nuances de rouge à brun.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront s'implanter au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture.

1.3. Murs / Revêtements extérieurs

Les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.

1.4. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs.

1.5. Clôtures sur les voies publiques

Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales, ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. **Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé** dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter à la hauteur des clôtures voisines.

La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite en reprenant une composition similaire (soubassement, chainages, couronnement, etc.).

Pour votre parfaite information, le syndicat DEPART a produit une fiche outil « La clôture et le jardin » : https://www.syndicatdepart.fr/images/pdf/actualites/Fiche-outil-SCoT-2_Clature-et-jardin_syndicat-depart.pdf

L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

Règles de hauteur maximale pour les clôtures sur les voies publiques par secteur de la zone A du PLU	Secteurs de la zone A		
	A	Ac	Ap
Soit constituées de clôtures végétales, les haies seront éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 2 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire, sont disponibles en annexe du règlement écrit.	X		X
Soit constitué par des grillages.	X		
Soit constitué par un mur en pierre naturel ou enduit (80 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel.	X		
L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.	X		

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation d'au moins une énergie renouvelable est obligatoire (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) pour les habitations. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

A, AC ET AP - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. **Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver** dans la commune au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

A, AC ET AP - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

A, AC ET AP - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

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

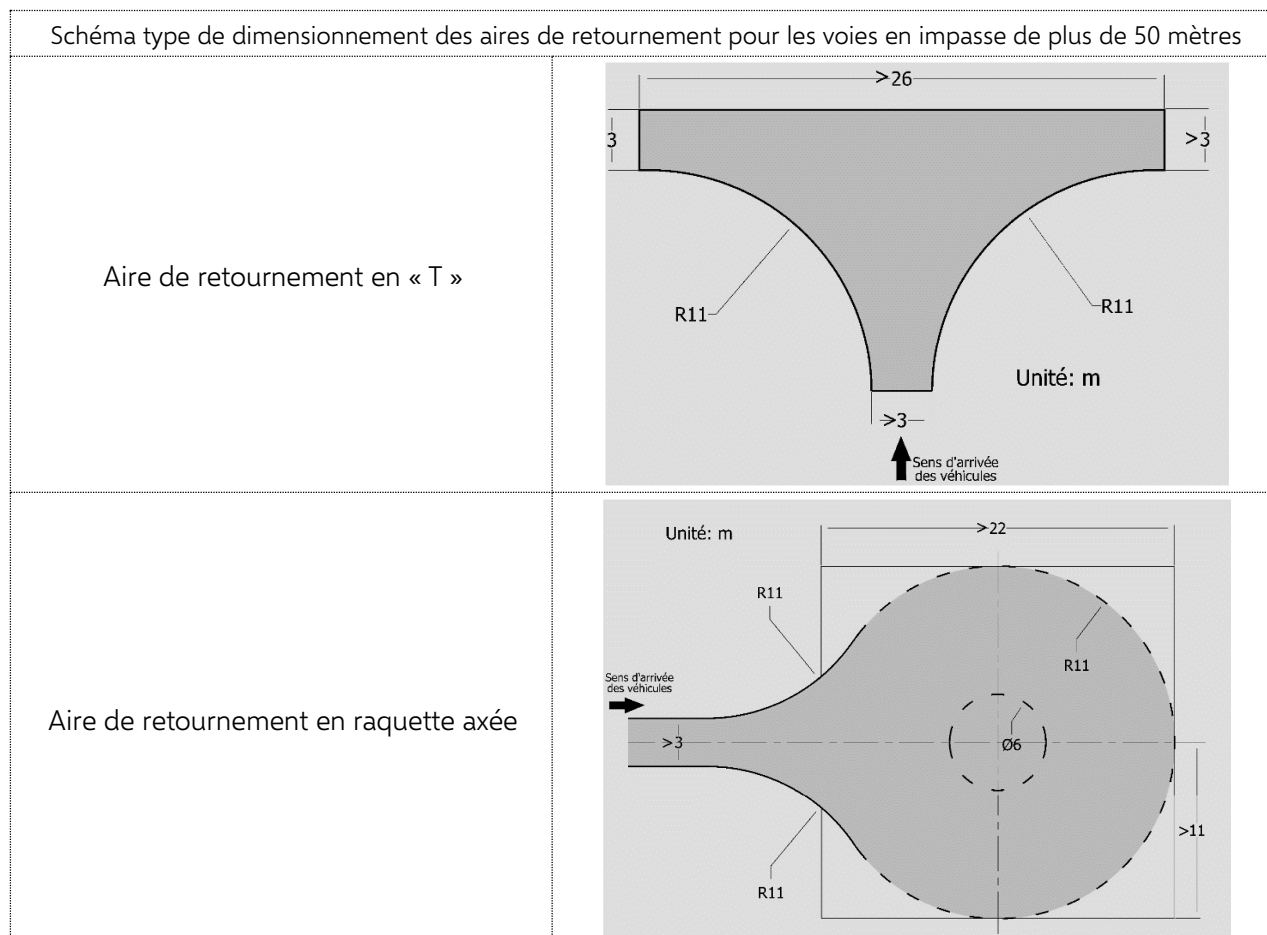
1.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les sens uniques devront avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus.

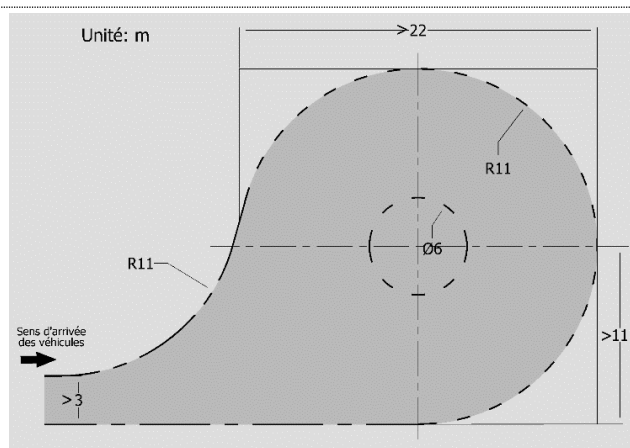
Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux**.

Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).



Aire de retournement en raquette désaxée



1.3. Accès

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) **de plus de 20 mètres** doivent par ses caractéristiques, permettre d'assurer la sécurité des usagers, ainsi que la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.

[A, AC ET AP - PARAGRAPHE 2 : DESERTE PAR LES RESEAUX](#)

Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES – ZONE N

Les zones naturelles et agricoles sont délimitées aux documents graphiques, il s'agit du secteur **N** couvre la zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger. Les OAP « continuités écologiques » s'appliquent sur l'ensemble de la zone avec des points précis sur les éléments remarquables.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N - PARAGRAPHE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Paragraphe non réglementé.

N - PARAGRAPHE 2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.1. Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.3.

2.2. Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Sont autorisés, dans tout le secteur N :

1. Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
2. L'aménagement et la transformation des bâtiments et installations existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
3. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, hormis pour les constructions ne répondant pas à la vocation de la zone.
5. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation, sont admis :

1. Les extensions des bâtiments d'habitation existants à condition :
 - Qu'elles prévoient un branchement ou un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation ;
 - Dans la limite de la capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité, ...);
 - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - Que les extensions soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Elle ne s'applique pas aux extensions des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation nécessaires au fonctionnement d'une exploitation existante.
2. Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition :
 - D'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante ;
 - Que les annexes soient limitées à 50 m² d'emprise au sol.

Concernant les constructions et installations publiques ou répondant à l'intérêt général, sont admises :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés.
3. **Sauf pour l'éolien**, s'agissant des ouvrages de productions d'énergies renouvelables, ils sont autorisés :
 - D'une part si l'énergie produite est majoritairement destinée à la revente sur le réseau national de distribution ;
 - D'autre part si ces ouvrages ne sont pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - Que ces ouvrages ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. S'agissant des aérogénérateurs de type éoliennes, elles sont autorisées **en cas de non co-visibilité avec le vignoble et dans le respect de la Charte éolien** produit par la mission « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N - PARAGRAPHE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1.1. Rappel :

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (faîtage ou sommet de l'acrotère) et son point le plus bas situé à sa verticale. **Le plancher du premier niveau habitable** de la construction ne devra pas se situer à plus d'un mètre au-dessus du point bas du terrain naturel (y compris pour les terrains en pente).

1.2 La hauteur maximale des constructions et des installations ne doit pas excéder :

- Les bâtiments agricoles ou forestiers sont limités à 9 mètres à l'égout du toit ou à 9 mètres au sommet de l'acrotère
- Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère
- Les abris de jardins sont limités 5 mètres au faitage ou 3 mètres au sommet de l'acrotère
- Les autres annexes et garages (s'ils ne sont pas accolés à la construction principale) sont limités 4 mètres à l'égout du toit ou à 4 mètres au sommet de l'acrotère

La hauteur maximale **n'est pas réglementée** :

- Pour les antennes et d'une manière générale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement du service public ou d'intérêt général ;
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport :

L'**alignement se mesure à partir de la limite des voies et emprises existantes**, à modifier ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. Ces règles d'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux passages et cheminements réservés aux piétons, ceux-ci n'étant pas considérés comme des voies.

2.2. Aucune construction ne doit être édifée à moins de :

- 5 mètres de l'alignement des voies publiques communales, des voies privées, chemins d'association foncière ou encore des chemins d'exploitation, ces derniers étant alors assimilés aux voies publiques communales ;
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- 25 mètres des routes départementales pour les bâtiments professionnels ;

2.3. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les dispositions du présent article s'appliquent en tout point de la construction. L'implantation est mesurée en tout point de la construction à partir de la limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

3.1. Sur toute la longueur des limites séparatives :

- Concernant les parcelles étroites de moins de 25 mètres de façade sur voie publique ou privée, il est possible d'implanter une construction sur au moins une limite. Si la construction n'est pas implantée en limite séparative alors, elle devra respecter une distance de 3 mètres.
- Dans tous les autres cas, les constructions principales observeront une marge de recul d'au moins 5 mètres

3.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Ne s'appliquent pas pour les constructions travaux ou ouvrages constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées ;
- Pour des raisons de fonctionnement de l'exploitation agricole, hormis en limite des zones urbaines existantes ou à urbaniser.

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

4.1. L'implantation est mesurée en tout point de la construction.

4.2. Les constructions et installations devront s'implanter :

En matière de protection civile et de sécurité incendie, éventuellement applicable aux types de constructions projetées, **la distance séparant deux constructions édifiées sur un même terrain doit être :**

- Nulle (accolé à un bâtiment)
- Ou respectant une distance de sécurité au moins égale à 3 mètres entre les constructions ;
- Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation existante.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

4.1. Règles d'emprise maximale

Les extensions des bâtiments d'habitation soient limitées à 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Les annexes des bâtiments d'habitations existantes sont limitées à 50 m² d'emprise au sol.

4.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas : pour les constructions, travaux ou ouvrages constituant des équipements collectifs ou à des services publics ;

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) **est interdit**. Les couleurs vives sont à proscrire. L'aspect architectural des constructions traditionnelles (volumétrie, matériaux, proportion des ouvertures, ...), et les éléments architecturaux remarquables (porches, lucarnes, murs de clôtures en pierres locales, ...) seront préservés.

La couleur des enduits ou bardages doit correspondre à des teintes de bois, de pierre, de sable, de terre cuite ou d'ocre naturel.

1.2. Adaptation au terrain naturel

Les bâtiments à usage agricole isolés seront de préférence implantés dans les fonds de vallée. Dans le cas d'une implantation sur les versants, à flanc de coteaux, une adaptation maximale au terrain naturel sera recherchée, avec un équilibrage entre les remblais et déblais, le faîtage principal parallèle aux courbes de niveau et la façade la plus haute en haut de pente. L'implantation des constructions devra être adaptée au terrain naturel, afin d'éviter la création d'un relief artificiel en surélévation, trop importante par rapport au terrain naturel.

1.3. Toitures

Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation devront respecter l'aspect et la teinte terre cuite dans les nuances de rouge à brun.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux toitures plates, ni aux toitures végétalisées, ni aux vérandas, ni aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques notamment). Pour mémoire, la législation en vigueur ne permet pas d'interdire les toitures végétalisées, car celles-ci évitent l'émission de gaz à effet de serre et favorisent la retenue des eaux pluviales.

La pose de panneaux solaires sera réalisée au sol ou en toiture sur la base d'une forme simple, rectangulaire. S'ils sont en toiture ils devront s'implanter au plus près de l'égout de toiture, à fleur du matériau de couverture, ou dissimulés par l'acrotère dans le cas de toitures terrasse. Dans tous les cas, les dispositifs photovoltaïques ne doivent pas être miroitants ou réfléchissants. S'il s'agit de dispositifs photovoltaïques en toiture, ils devront être dans les mêmes teintes de couleurs que la toiture.

1.4. Murs / Revêtements extérieurs

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les enduits teintés le seront en harmonie avec l'environnement bâti. Un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal doit être privilégié.

1.5. Antennes paraboliques et Wi-Fi - Coffrets de pompes à chaleur - coffrets de climatisation

Il est interdit de fixer les paraboles, coffrets de pompe à chaleur et de climatisation en applique sur les façades sur la rue ou les voies ouvertes à la circulation, **sauf impossibilité technique justifiée**. Si ces coffrets de pompe à chaleur ou de climatisation sont visibles depuis l'espace public, ils devront être dissimulés derrière un cache ou tout autre élément ayant le même résultat. Les caches ne pourront pas être blancs.

1.6. Clôtures sur les voies publiques

Les clôtures, qu'elles soient minérales ou végétales ne devront pas gêner la visibilité aux carrefours. Si la clôture riveraine sur voie publique à une hauteur différente du maximum autorisé dans le règlement du PLU, le projet peut s'adapter à la hauteur des clôtures voisines.

La rénovation d'un mur de clôture ne répondant pas aux exigences précisées ci-après est possible si cette rénovation est faite en reprenant une composition similaire (soubassement, chainages, couronnement, etc.). Pour votre parfaite information, le syndicat DEPART a produit une fiche outil « La clôture et le jardin » : https://www.syndicatdepart.fr/images/pdf/actualites/Fiche-outil-SCoT-2_Clature-et-jardin_syndicat-depart.pdf

L'utilisation de matériaux tels que les plaques de béton, les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou bâches/films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires sont interdits.

Règles de hauteur maximale pour les clôtures par secteur de la zone N du PLU :

- **Soit constituées de clôtures végétales**, les haies seront éventuellement doublées par des grillages. Dans ce cas, les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 2 espèces différentes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire, sont disponibles en annexe du règlement écrit.
- **Soit constitué par des grillages.**
- **Soit constitué par un mur en pierre naturel ou enduit** (80 centimètres de haut maximum) surmonté de grilles ou de lames. Le tout ne devra pas dépasser 1,8 mètre en tout point à partir du niveau du terrain naturel.
- L'entretien des murs pleins est autorisé, en revanche la construction de nouveaux murs pleins est interdite sauf dans le cadre de murs bahuts surmontés de grilles.

OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions neuves, elles devront soit avoir un procédé de production d'énergies renouvelables (ex. pompe à chaleur, solaire, géothermie, etc.) soit un système de végétalisation soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Les projets participeront par leur architecture, à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc.

Conformément à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, l'eau de pluie peut être récupérée pour votre usage personnel, à l'intérieur du logement, hors consommation alimentaire pour les cas suivants :

- Remplir la chasse d'eau des toilettes ;
- Laver les sols ;
- Laver du linge, à condition d'utiliser un dispositif de traitement de l'eau assurant notamment une désinfection.

N - PARAGRAPHE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres aux abords des constructions à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité visant à leur non-imperméabilisation totale et/ou à leur végétalisation pour participer à l'infiltration des eaux pluviales. **Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.** Il convient de se référer à la liste des essences régionales à la fin du règlement écrit.

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. **Des arbres, alignement d'arbres, haies, bosquets, massifs sont repérés comme élément architectural ou paysager à préserver** dans la commune au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

N - PARAGRAPHE 4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

N - PARAGRAPHE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

VOIRIE ET ACCÈS

1.1. Généralités

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

1.2. Voirie

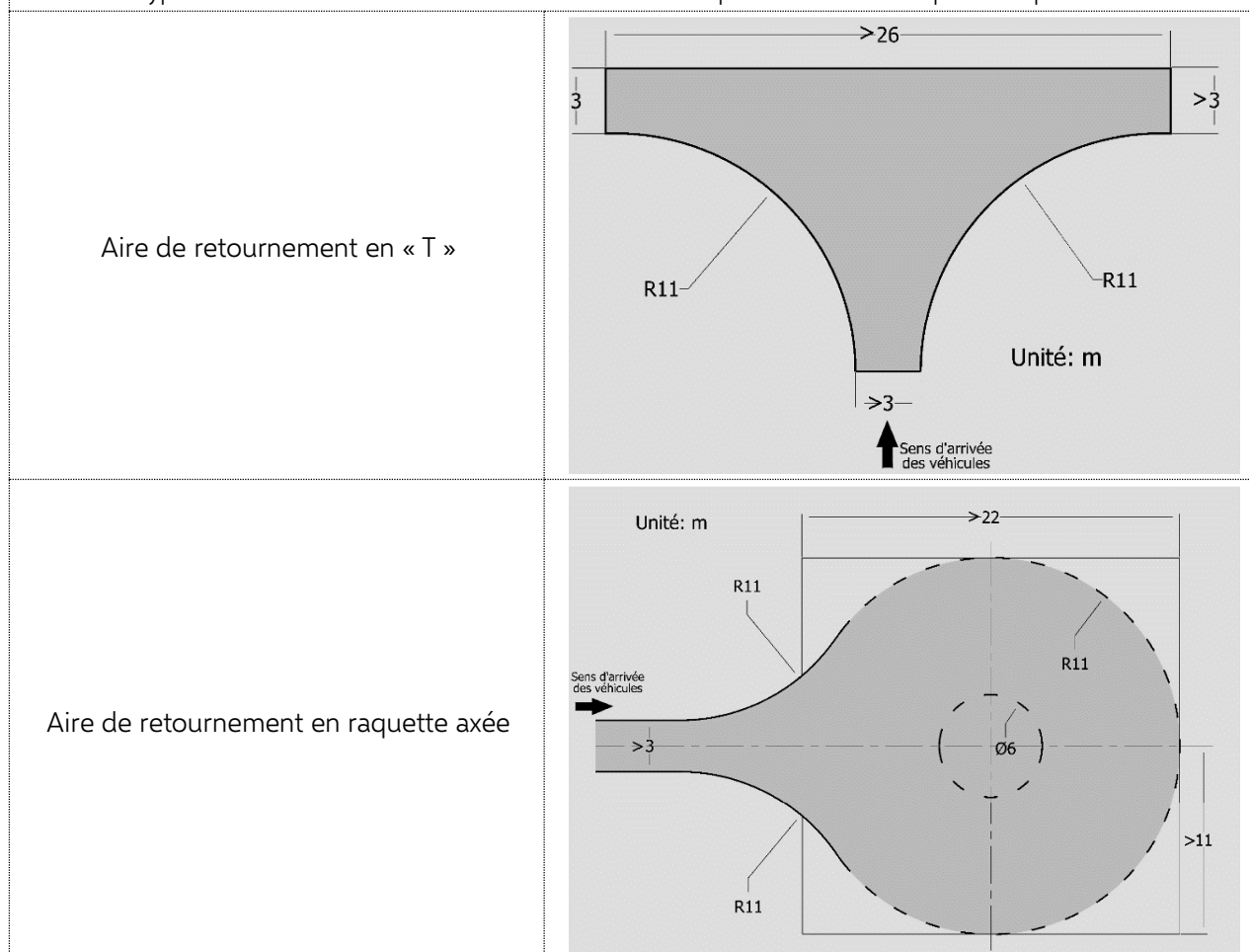
Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Afin de satisfaire aux règles en vigueur en matière de défense incendie, les nouvelles voies publiques à double sens devront avoir une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus. Les sens uniques devront avoir une largeur minimale de 3 mètres (bande de roulement), libre de circulation, stationnement exclus.

Les voies nouvelles s'articuleront autant que possible avec les voies existantes. Sauf impossibilité technique ou par manque d'espace, les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné pour **permettre notamment la cohabitation de la circulation automobile avec les modes de déplacement doux**.

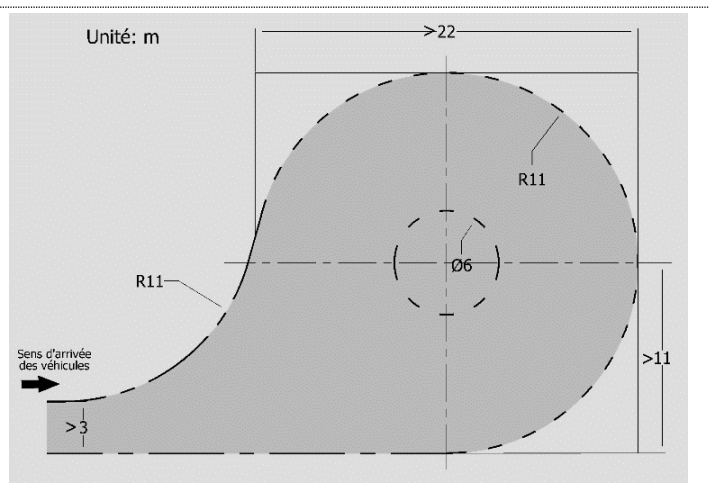
Cas des voies en impasse à plus de 50 mètres

Dans le cas particulier de voie en impasse et pour des distances supérieures à 50 mètres linéaires, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours. Les aires de retournement devront donc être dimensionnées suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

Schéma type de dimensionnement des aires de retournement pour les voies en impasse de plus de 50 mètres



Aire de retournement en raquette désaxée



1.3. Accès

Pour être constructible, un terrain ou une unité foncière doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. **Les voies d'accès à la parcelle ou portail devront avoir une largeur minimale de 3 mètres donnant sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.**

Les voies d'accès aux parcelles (ex. chemin privé, servitude de passage, etc.) **de plus de 20 mètres** doivent par ses caractéristiques, permettre d'assurer la sécurité des usagers, ainsi que la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de manière à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies ou accès.

N - PARAGRAPHE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les nouveaux réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

2.1. Alimentation en eau

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable suivant les règles sanitaires en vigueur. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et aux prescriptions établies par le gestionnaire de l'eau.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

Dans le cas de la création d'un double réseau d'alimentation en eau (cas des bâtiments desservis à la fois par le réseau public et un captage privé), compte tenu du risque de pollution par retour d'eau du réseau public d'eau potable, celui-ci devra être protégé par l'installation en concertation avec le gestionnaire du réseau, de dispositifs adéquats en amont de chaque poste à risque (articles R.1321-57 à R.1321-61 du code de la Santé Publique).

- Eau à usage non domestique

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

2.2. Assainissement

- Eaux usées domestiques (eaux-vannes et ménagères)

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, égouts pluviaux **est interdite**. Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation s'il existe. En l'absence d'un réseau public d'assainissement, mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau public d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur.

Ce système doit être conçu de telle manière, qu'il soit raccordable au futur réseau public d'assainissement. Le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement est obligatoire lorsqu'il sera réalisé dans un délai de 2 ans.

- Eaux usées non domestiques (par exemple : établissements industriels, établissements de santé, de commerces, de cantines scolaires, ...)

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans l'autorisation du gestionnaire du réseau, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront traitées conformément à la réglementation d'assainissement en vigueur. Les eaux pluviales seront obligatoirement recueillies, infiltrées lentement (fossés, noues, puisards, ...) ou stockées en vue d'une réutilisation possible sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés conformes aux réglementations en vigueur.

En cas d'impossibilité technique (ex. : nature du sous-sol), les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales si existant ou par une solution alternative.

Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds intérieurs.

2.3. Électricité, téléphone et réseau de chauffage

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Lorsqu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé.

CHAPITRE 8 - EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles [L. 230-1](#) et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

LISTE DES EMBLEMES RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du règlement du dossier de PLU.

N°	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE APPROCHÉE
1	Création d'une voie publique permettant d'élargir (de 3 mètres) le cheminement piéton et de réaliser le contour de la mairie-école	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	248 m ²
2	Création d'une voie publique permettant d'élargir (de 1,5 mètre) le cheminement piéton et de réaliser le contour de la mairie-école vers la rue du prêtre (arrière-partie du cimetière)	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	450 m ²
3	Création d'un équipement public (ex. zone réservée aux activités périscolaires, végétalisation de la cour de l'école, etc.).	Commune de Le Pavillon-Sainte-Julie	973 m ²

DECLARATION PREALABLE POUR L'EDIFICATION DE CLOTURES

Conformément à l'article R.421-2 g du code de l'urbanisme, la commune a fait le choix d'imposer la déclaration préalable pour les clôtures par délibération du conseil municipal en date du 7 avril 2022. Il est précisé qu'au sens du code de l'urbanisme, constituent des clôtures, les murs, murets treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

RAPPELS DU CODE CIVIL

Les vues et percements d'ouvertures

Elles sont réglementées par les articles 675 à 679 du code civil s'appliquent sans distinction sur tout le territoire national. Il peut être dérogé à ces règles avec l'accord du voisin ce qui entraînera une servitude de vue. Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites et 0,60 m pour les vues obliques (articles 678 et 679 du Code civil).



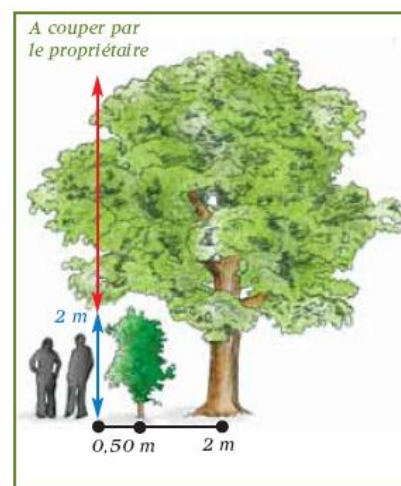
Le code civil impose un certain nombre de règles notamment sur les distances à respecter pour les ouvertures par rapport aux limites séparatives.

Les plantations

Le Code civil (article 671) impose que les plantations de basse tige (ne dépassant pas 2 m) soient implantées à une distance minimale de 0,50 m de la limite de propriété.

Les arbres (dits de haute tige à partir de 2 m) doivent être à une distance minimale de 2 m de la ligne séparatrice.

La mesure doit être effectuée, à partir du centre du tronc, pris au niveau du sol, jusqu'à la limite séparative des propriétés.



ENTRÉE DE VILLE

Article L 111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. **La commune n'est pas concernée.**

Article L 111-7 du Code de l'urbanisme

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les textes suivants constituent le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

Loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et n°2004-804 du 9 août 2004, et les décrets d'application qui en découlent,

Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites),

Loi du 15 juillet 1980 (article 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques),

Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,

Articles L332-6, L425-11, R423-69, R425-31 et A332-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R104-1 du Code de l'Urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les cas et conditions prévus par le présent chapitre, les documents d'urbanisme énumérés à l'article [L. 104-1](#) ainsi que ceux figurant dans la présente section en application de l'article [L. 104-2](#).

Article L104-1 du Code de l'Urbanisme :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article [L. 122-26](#) ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article [L. 4433-7](#) du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article [L. 4424-9](#) du code général des collectivités territoriales.

Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-2 du Code de l'Urbanisme :

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article [L. 104-1](#) les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° (Abrogé) ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article [L. 121-28](#) ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article [L. 122-21](#) qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.





Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.


Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

CHAPITRE 10 – LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESSENCES RÉGIONALES A PRIVILÉGIER



La commune n'a pas souhaité obliger la plantation de certaines essences régionales, mais souhaite communiquer sur une liste d'essences à privilégier.

Exemple d'essences régionales (arbres et arbustes)







NOM_VALIDÉ	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-20			+		
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-20			++	Milieu et haut de talus	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25		+		Pied	
<i>Betula pendula roth</i>	Bouleau verruqueux Claude Figureau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-25		+	++	Milieu et haut de talus	

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun Claire Sutter, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	10-25	++	++	++		
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé Françoise Carle, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-35			++	Haut de talus	
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile Dominique Remaud, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-40			++		
<i>Acer campestre</i>	Érable Champêtre Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	6-15	++	++	++	Milieu et haut de talus	
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	30-40	++		++		
<i>Prunus avium</i>	Cerisier des Bois / Merisier Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	15-30			++	Milieu et haut de talus	

NOM_VALIDÉ	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	8-20			++	Milieu et haut de talus	
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier commun Annick Larbouillat, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	6-15	++	++	+	Milieu et haut de talus	
<i>Salix alba</i>	Saule blanc Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	5-25			+	Pied	
<i>Salix caprea</i>	Saule Marsault Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	3-18	+	+	+	Pied	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	5-15	+	+	+		
<i>Tilio cordata</i>	Tilleul des bois Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	20-30		+	++	Haut de talus	


NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-10	++				Milieu et haut de talus 
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-10	++				Milieu et haut de talus 
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier des haies Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-2	+				
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier de Sainte Lucie Andrine Faure, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	4-12	++	++			
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle John De Vos, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	+			
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	+			Milieu et haut de talus 







NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Rosa canina</i>	<p>Églantier</p> <p>Michel Pourchet, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	2-5	++			Haut de talus	
<i>Euonymus europaeus</i>	<p>Fusain d'Europe</p> <p>Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	2-6	++			Milieu et haut de talus	
<i>Juniperus communis</i>	<p>Genévrier commun</p> <p>Sylvain Piry, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	4-9					
<i>Hedera helix</i>	<p>Lierre</p> <p>Alluine, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	1-30	+		Liane	Rôle épurateur des eaux	
<i>Mespilus germanica</i>	<p>Néflier commun</p> <p>Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	4-9					
<i>Rhamnus cathartica</i>	<p>Nerprun purgatif</p> <p>Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	2-5	++				


NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	HAUTEUR (M)	HAIE	CÉPÉE	ARBRE	RIPISYLVE	ILLUSTRATION
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier Gilles SALAMA, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-5	++	++		Milieu et haut de talus	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-5	++			Milieu et haut de talus	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir Catherine Primard, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-10	++	++		Haut de talus	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troëne commun Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-4	++	+		Milieu et haut de talus	
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	1-3	++			Milieu et haut de talus	
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier Michel Pourchet, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	2-4	++			Milieu et haut de talus	

Information sur les plantes vivaces, arbres et arbustes mellifères

La plantation de ces espèces permet de favoriser la présence d'abeilles, de papillons et autres pollinisateurs. Elles leur fournissent nourriture et hébergement nécessaires à leur développement et leur reproduction. Cette liste n'est pas exhaustive.

NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<i>Acer campestre</i>	Érable Champêtre Type : arbres et arbustes Laurent Petit, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Achillea millefolium</i>	Achillée millefeuille Type : plantes vivaces Michaël Martinez, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Ancolie vulgaire Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Betula pendula roth</i>	Bouleau verruqueux Type : arbres et arbustes Claude Figureau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	
<i>Centaurea nigra</i>	Centaurée noire Type : plantes vivaces Matthieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0	

NOM_VALIDÉ	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<i>Centranthus ruber</i>	<p>Valériane rouge Type : plantes vivaces</p> <p>Dominique Remaud, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Digitalis purpurea</i>	<p>Digitale pourpre Type : plantes vivaces</p> <p>Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Echium vulgare</i>	<p>Vipérine commune Type : plantes annuelles</p> <p>Florent Beck, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Knautia arvensis</i>	<p>Knautie des champs Type : plantes vivaces</p> <p>Daniel Wahl, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Leucanthemum</i>	<p>Reine marguerite Type : plantes annuelles</p> <p>Hervé Goëau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<i>Lotus corniculatus</i>	<p>Lotier corniculé Type : plantes vivaces</p> <p>Christian Fonsanou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	

NOM_VALIDÉ	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION
<p><i>Prunus avium</i></p>	<p>Cerisier des Bois / Merisier Type : arbres et arbustes</p> <p>Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<p><i>Quercus robur</i></p>	<p>Chêne pédonculé Type : arbres et arbustes</p> <p>Michaël Martinez, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<p><i>Salvia verticillata</i></p>	<p>Sauge verticillée Type : plantes vivaces</p> <p>Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<p><i>Silene dioica</i></p>	<p>Compagnon rouge Type : plantes vivaces</p> <p>Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<p><i>Sorbus torminalis</i></p>	<p>Alisier torminal Type : arbres et arbustes</p> <p>Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	
<p><i>Tilio cordata mill</i></p>	<p>Tilleul des bois Type : arbres et arbustes</p> <p>Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0</p>	

Espèces invasives et envahissantes

La commune a souhaité bon d'informer les pétitionnaires sur **la liste des espèces exotiques envahissantes de Champagne-Ardenne**, cette liste a été faite par le conservatoire botanique national du Bassin parisien. Les espèces présentées dans la liste suivante sont considérées comme invasives et **sont donc si possible à proscrire de tout aménagement**. Si certaines espèces sont déjà en place, spontanées ou plantées, il est recommandé de les remplacer par d'autres espèces adaptées au site.

A1: TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS [ATTÉNUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ÉCOLOGIQUE]

A2: TAXON EXOTIQUE ENVAHISSANT AVÉRÉ SUR LE TERRITOIRE CHAMPARDENNAIS, DISTRIBUTION LOCALISÉE. [ATTÉNUATION DES IMPACTS/RESTAURATION ÉCOLOGIQUE]

P1: TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. MESURES URGENTES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]

P2: TAXON POTENTIELLEMENT INVASIF, PROLIFÈRE SURTOUT EN MILIEUX PERTURBÉS. [MESURES DE CONTRÔLE ET DE CONFINEMENT]

E1: TAXON « ÉMERGENT » A TENDANCE INVASIVE, PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION URGENTE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]









E2: TAXON « ÉMERGENT » A TENDANCE INVASIVE : PRÉSENCE PONCTUELLE, EEE NON AVÉRÉE EN TERRITOIRE VOISIN. [INTERVENTION RAPIDE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]





S: TAXON DE LA LISTE D'ALERTE : ABSENT DE LA RÉGION. EEE AVÉRÉE DANS UN TERRITOIRE PROCHE, APPARITION À SURVEILLER. [INTERVENTION PRIORITAIRE (ÉRADICATION) EN CAS DE DÉTECTION EN MILIEUX NATURELS]

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
112463	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune Type : plantes vivaces Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0		A1
117503	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon Type : plantes vivaces Hervé Goëau, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.0		A1
117860	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia Type : arbres et arbustes Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A1
79766	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable negundo ; Érable à feuilles de frêne Type : arbres et arbustes Genevieve Botti, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2









N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
80824	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante ; Ailante glanduleux ; Faux-verniss du Japon ; Verniss de Chine Type : arbres et arbustes Hugues SAVAY-GUERRAZ, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.		A2
86975	<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient Type : plantes vivaces Huges Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
92663	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2.		A2
95980	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada ou Peste d'eau Type : en milieux aquatiques ou humides Elodée du canada David Mercier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
95983	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites Type : en milieux aquatiques ou humides Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
99260	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne ; Lilas d'Espagne - Type : plantes vivaces Jean-Luc Gorremans, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
103543	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour Type : plantes vivaces David Mercier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
103547	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya ; Balsamine géante Type : plantes vivaces Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2


N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
105433	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule Type : en milieux aquatiques ou humides Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
112465	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch., 1887	Vigne vierge à cinq folioles Type : plantes vivaces Michelle Hertogen, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
122630	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap Type : plantes vivaces Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
124164	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
124168	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre Type : plantes vivaces Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
125330	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées Type : plantes vivaces Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
125337	<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule Type : plantes vivaces Jean-Claude Echardour, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		A2
82080	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise ; Ambroisie élevée ; Ambroisie annuelle - Type : plantes annuelles Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1




N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
85763	<i>Berberis aquifolium Pursh, 1814</i>	Mahonia faux-houx Type : plantes vivaces Jean-Claude Calais, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
86869	<i>Buddleja davidii Franch., 1887</i>	Buddleia du père David ; Arbre aux papillons Type : arbres et arbustes Marie Odile BUSSON, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
117723	<i>Rhus typhina L., 1756</i>	Sumac hérissé ; Sumac amarante Type : arbres et arbustes Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P1
610847	<i>Ambrosia psilostachya DC., 1836</i>	Ambroise à épis grêles ; Ambrosioie vivace Type : plantes annuelles Guillaume Fried, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
105211	<i>Lathyrus latifolius L., 1753</i>	Gesse à larges feuilles Type : plantes vivaces Claire Felloni, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
125324	<i>Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914</i>	Symphorine à fruits blancs Type : arbres et arbustes jpm, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		P2
85469	<i>Azolla filiculoides Lam., 1783</i>	Azolla fausse-fougère ; Azolla fausse-filicule - Type : en milieux aquatiques ou humides Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
4419	<i>Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.</i>	(Bryophyte) (Equisetopsida, Dicranales) - Type : en milieux aquatiques ou humides Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
95823	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense Type : en milieux aquatiques ou humides Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
159690	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée Type : plantes vivaces Hugues Tinguy, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
101055	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour ; Artichaud de Jérusalem Type : plantes vivaces Mathieu MENAND, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
101286	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase Type : plantes vivaces Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
104805	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Élodée crépue Type : en milieux aquatiques ou humides Michel Gaubert, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
106742	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie ; Ludwigie à grandes fleurs Type : en milieux aquatiques ou humides Christophe Girod, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
106965	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun Type : arbres et arbustes Claire Felloni, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
109141	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique Type : en milieux aquatiques ou humides Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
113418	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique Type : arbres et arbustes Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
116137	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier noir ; Cerisier tardif Type : arbres et arbustes Marie Portas, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
116289	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase ; Pterocarier à feuilles de frêne Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
117505	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline Type : plantes vivaces Liliane Roubaudi, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
117507	<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême Type : plantes vivaces Jean-Jacques Houdré, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
118477	<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
124619	<i>Spiraea alba</i> Du Roi, 1772	Spirée blanche Type : arbres et arbustes Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E1
103254	<i>Hypericum calycinum</i> L., 1767	Millepertuis à calice persistant Type : plantes vivaces Alain Bigou, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
4872	<i>Orthodontium lineare Schwägr.</i>	(Bryophyte) Equisetopsida, Rhizogoniales Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
115096	<i>Pontederia cordata L., 1753</i>	Pontédérie à feuilles cordée Type : en milieux aquatiques ou humides Genevieve Botti, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
116485	<i>Pyracantha coccinea M.Roem., 1847</i>	Pyracantha dit buisson ardent Type : arbres et arbustes Mathieu Menand, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
118923	<i>Rubrivena polystachya (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985</i>	Renouée à épis nombreux Type : plantes vivaces Guillaume Fried, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
121686	<i>Scirpus atrovirens Willd., 1809</i>	Scirpe noirâtre Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
125331	<i>Symphyotrichum novae-angliae (L.) G.L.Nesom, 1995</i>	Aster de Nouvelle-Angleterre Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
448412	<i>Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L.Nesom, 1995</i>	Aster des jardins ; Aster de Virginie Type : plantes vivaces Christophe Bernier, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2
125338	<i>Symphyotrichum x versicolor (Willd. (pro sp.)) G.L.Nesom, 1995</i>	Aster versicolor ; Aster bigarré Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		E2

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
92494	<i>Cornus alba L.</i>	Cornouiller blanc Type : arbres et arbustes Bertrand BUI, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
159937	<i>Cornus sericea L., 1771</i>	Cornouiller soyeux Type : arbres et arbustes MATT LAVIN, licence CC BY-SA 2		S
92793	<i>Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907</i>	Orpin de Helms, Crassule Type : en milieux aquatiques ou humides Stéphane Delplanque, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
97722	<i>Euphorbia x pseudovirgata (Schur) Soó, 1930</i>	Euphorbe Type : plantes vivaces Vincent JOUHET, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
103139	<i>Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782</i>	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule - Type : en milieux aquatiques ou humides Emmanuel Stratmains, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
109144	<i>Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803</i>	Myriophylle hétérophylle Type : en milieux aquatiques ou humides Alexis Lebreton, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
117692	<i>Rhododendron ponticum L.</i>	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique Type : plantes vivaces Sylvain Piry, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S

N° INPN (CD_NOM)	NOM_VALIDE	NOM_VERNACULAIRE	ILLUSTRATION	STATUT INVASIF
124300	<i>Sorbaria sorbifolia</i> (L.) A. Braun	Fausse spirée à feuilles de sorbier Type : arbres et arbustes Marie-France Petibon, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
124635	<i>Spiraea douglasii</i> Hook., 1832	Spirée de douglas Type : arbres et arbustes Jean Claude Estatico, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2		S
Autre espèce envahissante non présente dans la liste				
113318	<i>Phyllostachys bambusoides</i> <i>Siebold & Zucc. 1843</i>	Bambou Type : arbres et arbustes Michel Pansiot, via Tela Botanica licence CC BY-SA 2 Racines qui s'étendent par rhizomes, pousse à la vitesse de 30cm à 1m par jour		

D'après le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP), aucune espèce invasive n'a été observé sur Le Pavillon-Sainte-Julie.

Plus d'information : <https://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/communeAction.do?action=inv&cdInsee=10281>

Référence : S. Muller & Al, 2004. Plantes invasives en France. État des connaissances et propositions d'actions.

Les définitions données ci-après ne sont qu'indicatives et sommaires. Pour une réelle sécurité juridique, en cas de difficulté, il convient de se reporter aux textes et à la jurisprudence. Ces définitions ne lient pas l'autorité administrative. Elles visent uniquement à faciliter la compréhension du règlement, à attirer l'attention sur l'existence éventuelle d'une réglementation spécifique, ou encore, à préciser le contenu d'un concept utilisé par les auteurs du Plan Local d'Urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme. **Dès sa publication, ce lexique sera annexé au PLU.**

1. ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

2. BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

2. COMMERCES

Cette définition résulte du Scot pour réglementer l'évolution des commerces. Sont considérés comme des commerces : les commerces de détail, les commerces de gros, les cinémas, les points de vente au détail liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

Ne sont pas concernés : les activités artisanales ou commerciales de vente de biens et de services, les activités artisanales avec showroom (pas plus de 30% de la surface de plancher), la restauration, le débit de boisson, les commerces de gros sans activité significative de commerce de détail, les activités de service avec accueil de clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le commerce automobile, motocycles, bateaux, machinisme agri-vini-viticole et forestier, les pharmacies, les points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production

4. CONSTRUCTION

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

5. CONSTRUCTION EXISTANTE

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

6. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol. L'emprise au sol est limitée pour garantir l'infiltration des eaux pluviales, mais aussi garantir un espace nécessaire pour réaliser un système d'assainissement individuel aux normes.

7. EXTENSION

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

8. FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

9. GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

10. HAUTEUR

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

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

11. LIMITES SEPARATIVES

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

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

12. LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

13. VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

14. SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher définie à l'article L. 112-1 du code de l'urbanisme - qui entre en vigueur le 1^{er} mars 2012 - a été conçue en vue d'« unifier et simplifier la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme », conformément aux objectifs fixés par l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

La surface de plancher se substitue ainsi, à compter du 1^{er} mars 2012, à la fois à la surface de plancher développée hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher développée hors œuvre nette (SHON) des constructions. En matière d'urbanisme, ces deux notions, issues de la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, servaient d'unités de mesure de référence pour :

- Le calcul des droits à construire attachés à un terrain ;
- La fiscalité de l'urbanisme ;
- La définition du champ d'application des différentes autorisations d'urbanisme ;
- La détermination des cas de dispense de recours à un architecte.

S'agissant du champ d'application des autorisations d'urbanisme, la notion d'emprise au sol vient compléter celle de surface de plancher pour déterminer les seuils. La nouvelle surface de plancher est en filiation directe avec la surface taxable qui est utilisée pour la taxe d'aménagement (TA) à compter du 1^{er} mars 2012 dans le cadre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

La surface de plancher (CROQUIS 1) est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

Article L. 112-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L. 111-14 depuis le 1^{er} janvier 2016) :
« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

Article R. 112-2 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article R. 111-22 depuis le 1^{er} janvier 2016) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 ;

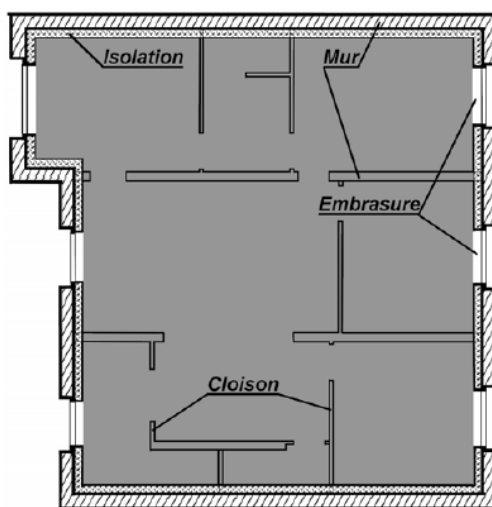
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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 ;

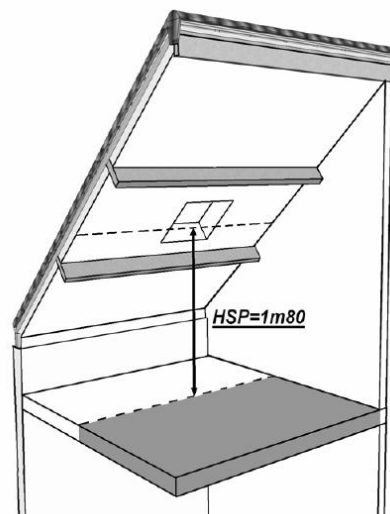
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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 ».

Croquis 1

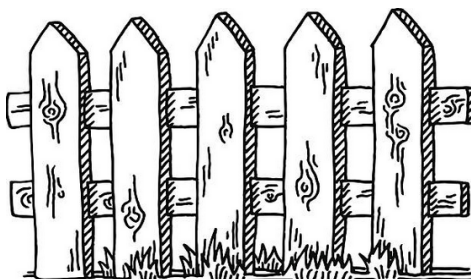


Croquis 13



Source : Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définies par le livre I du code de l'urbanisme

La clôture et le jardin



Bien qu'elle semble anodine et relever de logiques individuelles, la question des clôtures et des espaces non bâtis est première. Le traitement de ces limites de propriétés, en bordure du domaine public comme aux franges des terres agricoles et naturelles, définit en effet la qualité de nos rues, de nos places, de nos paysages, du « vivre ensemble »... de notre cadre de vie et de son écologie.

Cette fiche-outil vise d'une part à mieux comprendre ce qui fonde la particularité des terroirs qui composent les territoires de l'Aube, et d'autre part à mettre en avant quelques conseils et bonnes pratiques pour l'aménagement des clôtures et des espaces libres, afin que ceux-ci continuent à contribuer à l'attrait de nos communes et à la qualité de l'environnement de chacun et de tous.

L'enjeu que constitue le traitement des abords des constructions existantes comme futures nécessite de l'observation, une prise de recul... et souvent de la simplicité. C'est ce qu'illustre cette fiche-outil à travers :

- p.2 Les particularités des territoires de l'Aube** : Nos villes et villages sont héritiers de spécificités qui forgent leurs identités et apportent des réponses à des préoccupations toujours actuelles comme maintenir la biodiversité ou prendre en compte divers risques et nuisances. Il s'agit de savoir les lire pour préserver l'originalité et la qualité d'un cadre de vie et ne pas ignorer des solutions qui sont sous nos yeux.
- p.4 La clôture**, par sa situation en limite de l'espace public, répond à un double impératif de délimitation ou sécurisation de la propriété mais aussi de qualité et d'harmonie de l'espace commun.
- p.6 Les jardins et vergers** ou plus généralement l'aménagement des abords des constructions recouvrent à la fois un enjeu personnel, afin de profiter au mieux de son terrain, et un enjeu collectif afin de maintenir ce qui fait l'agrément d'un village, d'un bourg ou d'une ville.

La clôture et le droit

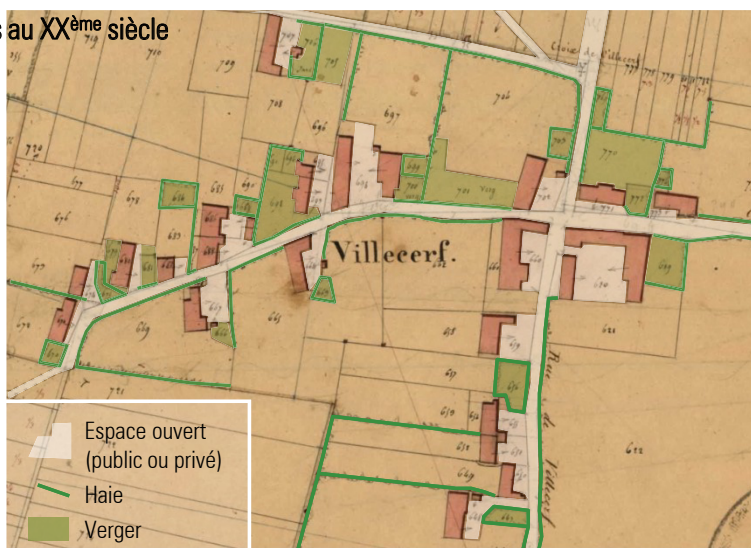
En principe, les clôtures ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable. Cependant, les clôtures non-agricoles doivent faire l'objet d'une **demande de Déclaration Préalable (DP)** dans les abords des monuments historiques, dans les sites patrimoniaux remarquables (ZPPAUP, AVAP...) ou dans les sites classés ou inscrits. C'est aussi le cas au sein des espaces identifiés au titre de la loi paysage dans un PLU et dans les communes qui ont délibéré dans ce sens (cas de nombreuses communes dotées de PLU).

En tout état de cause, DP ou non, **la clôture devra respecter la réglementation en vigueur** et notamment les prescriptions du PLU si elles existent. Aussi la clôture ne devra pas empiéter sur le voisin ou l'espace public, respecter les éventuels plans d'alignements, emplacements réservés, règlements de lotissements ou Plans de Prévention du Risque d'Inondation (les clôtures pleines étant généralement proscrites en zone inondable).

Il est donc **nécessaire de se renseigner en mairie** pour connaître la réglementation en vigueur dans la commune.



Un village champenois au XX^{ème} siècle



En Champagne Humide comme Crayeuse et dans le Pays d'Othe, les villages se distinguent par un tissu bâti aéré fait de longues maisons dites longères entre lesquelles s'intercalent cours, jardins et vergers. A l'avant des longères, la cour est traditionnellement un espace de travail pour les fermes ou d'accueil pour les artisans et commerces. Elle constitue un **espace semi-privé, semi-public largement ouvert sur la rue**. Ce lieu d'échange est peu ou pas clôturé. Les jardins et vergers quant à eux reçoivent une clôture des plus simples faite de haies et/ou de barrières composées de lames ou piquets de bois verticaux. Il en résulte des villages ouverts et pittoresques où le bâti se mêle à la verdure.

Le mur est rare voire exceptionnel en Champagne. Ici le matériau d'œuvre et la pierre dure manquent. Ainsi ne voit-on que de rares murs en craie ou mélanges de pierres et carreaux de terre crue enduits alliés à de la brique pour apporter de la solidité. Ces « clos » sont réservés aux constructions les plus prestigieuses, nobles demeures, châteaux, monastères... Ils marquaient d'ailleurs les esprits et on observe encore divers lieux portant le nom de « clos ... ».

Au XIX^{ème}, s'inspirant du modèle bourgeois, certaines fermes clôturent leur cour par de **petits murets en brique et pierre surmontés d'une grille en fer forgé** (quelquefois par un mur) et surtout par un portail parfois monumental. Traités dans le prolongement des constructions et entre deux façades à l'alignement, leur linéaire est souvent **restreint**.

Dans le Barrois, la situation varie. Les espaces de travail ouverts à l'avant des constructions restent fréquents. Cependant ici la pierre d'œuvre est présente et permet la construction de murs, particulièrement dans les grandes vallées du Barrois viticole, dans les parties centrales et denses des bourgs. Le mur s'inscrit **dans la continuité directe de la construction comme un prolongement**.

Il est fait de pierre calcaire locale à joints laissés vifs ou largement beurrés quand il n'est pas enduit comme la maison et couronné de pierre de taille, de dalles équerries ou d'un chaperon de tuile ou de laves calcaires.



De ce passé, des villages champenois ont conservé un aspect ouvert, accueillant, aéré et verdoyant.



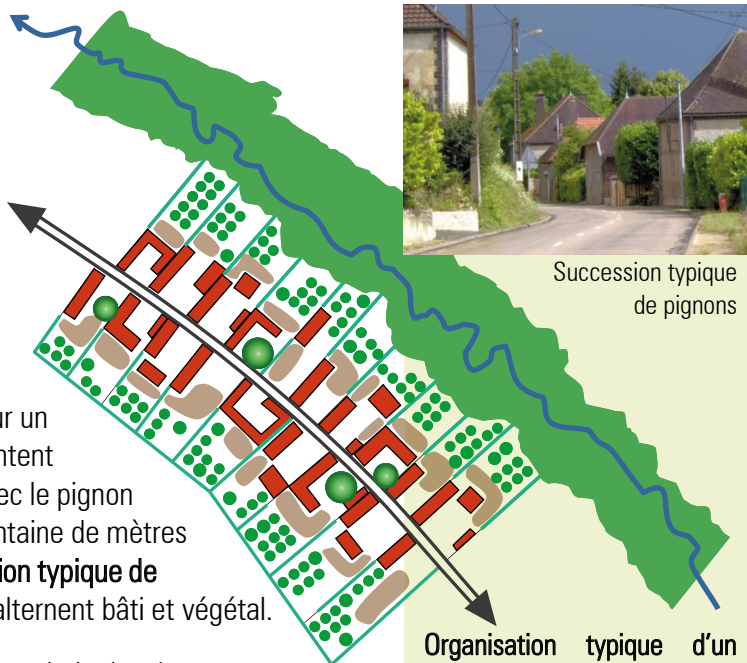
Au cœur du Barrois, maisons, annexes et clôtures ne forment qu'un

Les particularités des territoires de l'Aube : Jardins et vergers, écrins de nos villes et villages

Comme illustré ici, le village champenois possède une organisation particulière. Il s'implante généralement en creux de relief pour bénéficier de la présence des rivières et se protéger du vent qui balaye la plaine. Les longères, quant à elles, cherchent la proximité de la rue et orientent leurs façades vers le sud-est pour profiter du soleil du matin et tourner le dos au vent dominant. Les vallées étant principalement organisées sur un axe nord-ouest / sud-est, les longères s'implantent généralement perpendiculairement à la rue avec le pignon à l'alignement et sur une profondeur d'une trentaine de mètres par rapport à la voie. Il en résulte **une succession typique de pignons et de cours ou jardins** et des rues où alternent bâti et végétal.

Dans la cour à l'avant des longères, on plantait un bel arbre (noyer, marronnier...) marquant une naissance ou un mariage. A l'arrière et proche de la maison, sur la parcelle toute en longueur, prenaient place les jardins potagers nécessitant un travail fréquent. Plus au fond du terrain on plantait le verger pour les fruits et l'eau de vie. Il en découle un village qui, à partir de la rue, s'organise en « bandes » successives de constructions, de jardins puis de vergers à la suite desquelles on trouve les bois ou terres agricoles. En conséquence **les espaces des jardins et vergers forment une véritable continuité** qui entoure les villages comme une couronne et crée un **espace tampon** avec la plaine. En matière de paysage, cette couronne agit comme un **écran de verdure** et habille les villages dont seuls émergent les toits de terre cuite et le clocher. Elle est particulièrement remarquable au printemps quand elle se pare de fleurs blanches.

Ces caractéristiques originales sont un élément fort de l'identité, de l'agrément et de la qualité des villages. Elles tendent aujourd'hui à disparaître face à une tendance marquée à remplacer les haies par de hauts murs et à lotir les fonds de parcelles et leurs vergers.



Succession typique de pignons

Organisation typique d'un village de Champagne

- Rivière, ses boisements (ripisylve) et prairies
- Un bâti longiligne (longère) et orienté au sud, sud-est
- Arbre remarquable
- Haie basse
- Potager, cultures vivrières
- Verger



Un village Barrois niché dans le relief et les vergers



Un terroir, deux ambiances

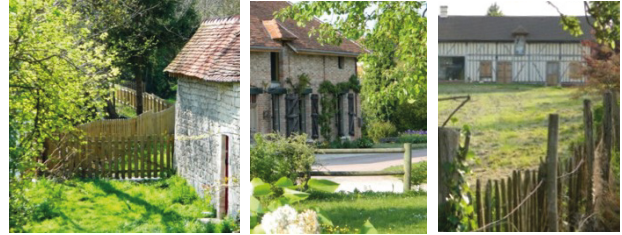


La clôture : Comment choisir

Le grillage : Noyé dans une charmille, torsadé, « à mouton »...



La barrière de bois : ajourée à lames, à 2 lices, ... les ganivelles



Comme tout projet, une clôture nécessite d'abord d'observer le contexte dans lequel on s'inscrit. S'il existe déjà une clôture ancienne : haie champêtre, mur de pierre sèche..., il convient de la **conserver ou la remettre en état** dans ses dispositions d'origine. En effet une clôture de cette qualité serait aujourd'hui trop longue ou onéreuse à réaliser.

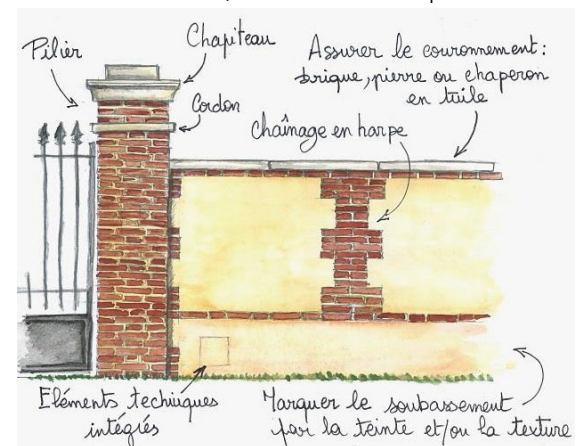
Pour une création, pensez à **observer le terrain et ses alentours**. Comment sont traitées les clôtures traditionnelles, suis-je en contexte urbain, en entrée de village, exposé dans le paysage, quel paysage s'offrira à moi depuis ma maison et aux autres une fois la clôture réalisée ?

Comme nous l'avons vu, **la simplicité et le végétal** jouent une place importante en Champagne. C'est pourquoi il est souhaitable de s'inspirer de l'existant (illustrations ci-dessus). Un simple **grillage** vert foncé noyé dans une haie végétale est une solution facile, peu chère et qui convient à tous les environnements. Dans un contexte à caractère rural la **barrière de bois** est également très adaptée. Elle pourra se composer de lames de bois verticales espacées, d'une ou deux lices horizontales ou de ganivelles que l'on trouve dans

La grille métallique : sans ou avec mur bahut

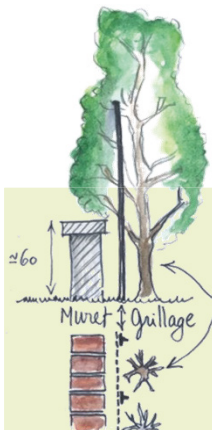


S'inspirer des modèles locaux pour éviter les murs monotones, massifs ou excentriques



le commerce et qui retrouvent le pittoresque des clôtures anciennes. Enfin, **la grille** doit rester simple et se composer de barreaux métalliques verticaux. Des extrémités pointues peuvent être gage de sécurité. Sur mur-bahut elle dénote un caractère plus urbain, plus adapté aux espaces déjà bâtis. Dans tous les cas, la grille doit être peinte dans une couleur unique (gamme des verts ou rouges sombres, noirs, gris, gris-bleutés, gris verts).

Si généralement le mur doit être évité, il peut être imaginable sur des linéaires restreints (pour soutenir le portail et intégrer les boîtes aux lettres et éléments techniques), ou entre bâtiments implantés à l'alignement en milieu urbain. Un mur ou muret doit suivre la pente sans créer d'escalier. Il doit faire appel **aux matériaux et teintes locaux** : maçonnerie enduite ton sable et brique en Champagne, pierre calcaire locale dans le Barrois.



Le grillage peut être installé à l'arrière du muret de clôture. Ainsi il sera noyé dans la végétation et invisible. La taille de la haie sera plus facile.

Pensez-y !
 Si vous disposez de peu de place, plutôt qu'un mur, optez pour une clôture en lierre. Celui-ci peut être associé à d'autres grimpantes sur un grillage rigide. Compact, occluant en toute saison, facile d'entretien, il fera aussi le plaisir des abeilles et oiseaux



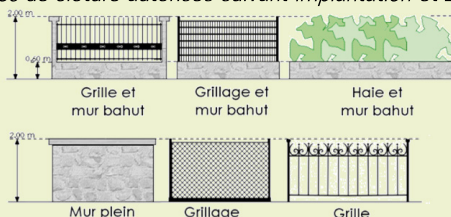
Les clôtures sont le premier élément perçu à l'entrée des bourgs et villages et dans leur traversée. Dans certaines zones pavillonnaires où les constructions sont reculées, c'est parfois le seul élément perceptible. Face à l'enjeu qu'elles présentent en matière d'image, de qualité du paysage, des espaces publics et du « vivre ensemble », de nombreuses communes ont cherché à élaborer des règles de nature à **maintenir une certaine harmonie**. Ces règles peuvent être adaptées aux divers secteurs de la commune selon leurs caractéristiques et

les enjeux paysagers, afin d'éviter que les espaces périphériques revêtent un caractère plus urbain que le centre même du village ou du bourg. Ainsi la simplicité et le végétal sont encouragés dans les espaces les plus au contact de la nature ou les plus exposés dans le paysage (comme c'est souvent le cas des zones à urbaniser).

Maintenir l'harmonie des clôtures et la qualité des paysages urbains : l'exemple du PLU de Troyes

Le PLU de Troyes comporte (dans son règlement) des « Règles et définitions communes à toutes les zones » :

- Types de clôture autorisés suivant implantation et zone :



- Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : la tôle, le plastique, les plaques de béton, les parpaings non enduits et tous matériaux en ayant l'aspect.

- Lorsque la construction comporte un type de matériaux (briques...), celui-ci devra être réemployé même partiellement pour la clôture. .../...

- Les clôtures anciennes de qualité seront maintenues et restaurées avec leurs soubassements, pilastres, couronnements, ferronneries, éléments de décors (enduits, chainages, harpages, sculptures...).../...

En outre, chaque zone comporte son règlement dont voici le plus répandu :

- Les clôtures en façade de rue prendront la forme soit :

- d'une grille (avec ou sans mur bahut),
- d'un mur bahut et d'une haie,
- d'un grillage (avec ou sans mur bahut).

- Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 m.

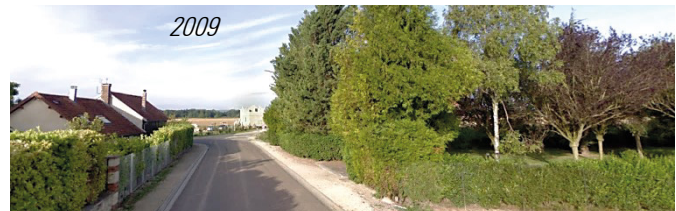
- Les murs bahuts seront d'une hauteur de 0,60 m maximum.

- Lorsque la voie, le long de laquelle doit être implantée la clôture, présente un trafic important, la clôture pourra prendre la forme d'un mur plein. Dans ce cas, la clôture sera composée des matériaux suivants ou de leur combinaison : parpaings (ou autres matériaux) enduits, briques rouges, tuiles, pierre.

- Dans tous les autres cas, les murs pleins sur rue sont interdits, y compris lorsqu'ils sont ajourés...

- Seule une partie de mur plein destinée à encastrier les boîtiers techniques et boîtes aux lettres est autorisée.

Dans les zones les plus urbaines de la ville, les murs sont autorisés jusqu'à 50% du linéaire sur rue de la parcelle.



Encadrée de hauts murs, l'entrée du village a perdu tout charme



L'exemple du PLU d'une commune rurale de Champagne

On trouve, dans le règlement de communes très rurales, un même principe d'éléments locaux parmi lesquels « piocher » librement afin de composer sa clôture. Cela assure une harmonie sans pour autant aboutir à une uniformité et évite la fermeture des villages. Exemple : Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) :

- Un muret de pierre locale, de brique et/ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou ocré d'une hauteur maximum de 0,60 m,
- Un grillage simple sur potelets minces,
- Une grille métallique à barreaudage vertical,
- Une palissade ajourée simple composée de lames de bois verticales d'une hauteur maximum de 1,20 m,
- Des éléments de bois entrecroisés (type treillage) ou verticaux (type ganivelle),
- Une haie végétale.

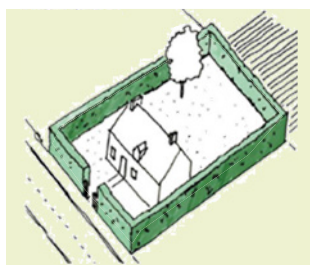
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Pour maintenir la qualité des entrées du village, il est demandé : « Lorsque la limite de propriété est située en limite d'une zone agricole ou naturelle, sa clôture sera simple et constituée d'une haie végétale doublée ou non de grille ou grillage ».

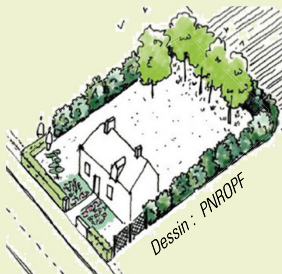
Penser l'aménagement de son terrain, son futur jardin, la vie qui s'y déroulera, commence **dès le stade de l'implantation de la maison**. Encore une fois, observer l'existant et **s'inscrire dans sa continuité** est essentiel pour une bonne intégration. Limiter les reculs, les terrassements et les accès compliqués pour la voiture limitera les frais et l'imperméabilisation. La gestion de l'eau est l'affaire de tous et peut éviter de mauvaises surprises, ainsi il faut privilégier espaces engazonnés et revêtements perméables pour les accès et terrasses. S'implanter en harmonie avec le recul des constructions traditionnelles permet de **ménager un vrai jardin** à l'arrière de la maison et de pouvoir réaliser quelques plantations.

Comme illustré ci-dessous, votre village ou votre ville possède une organisation, une écologie, un paysage. Il est important de limiter les abattages d'arbres sains et de venir, par son jardin et ses plantations, **renforcer les écrans de jardins et vergers ainsi que les cœurs d'îlots verts** dans les tissus bâtis plus constitués. Au-delà de la qualité du cadre de vie offert, ces ensembles constituent des continuités écologiques et parfois des réserves pour une petite faune (notamment les oiseaux). Ils jouent un rôle dans l'infiltration de l'eau et la lutte contre le réchauffement en maintenant la fraîcheur et évitant le phénomène d'îlots de chaleur. Une haie et un fond de jardin planté créent aussi un espace tampon avec l'espace agricole et protègent de diverses nuisances (poussières, traitements...). En ville comme ailleurs, les murs et les trottoirs goudronnés se renvoient la chaleur et créent un effet four alors qu'une haie garde la fraîcheur, filtre les particules et fixe les polluants.

Pour vos haies et plantations, les essences locales sont les mieux adaptées à nos terroirs. Des listes ou guides comme celui du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pourront vous guider dans vos choix.



Une haie d'une seule espèce exotique comme le thuya offre une faible biodiversité et appauvrit le sol.



Une haie d'essences locales ou adaptables apporte plus de diversité et peut remplir des fonctions diverses : valoriser la maison, briser le vent, fleurir le jardin, donner des fruits, garder la fraîcheur, héberger les oiseaux....

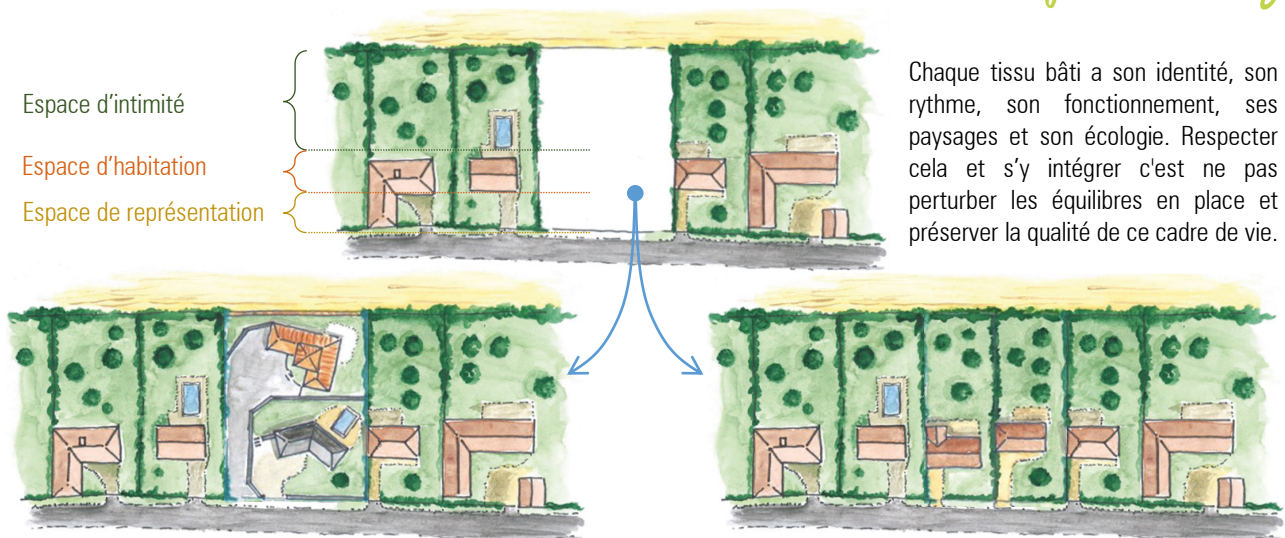
S'intégrer à la trame paysagère et écologique en place

- Construction neuve (forme, teintes et implantation en harmonie)
- S'inscrire dans la continuité des jardins, vergers et boisements
- Haie taillée
- Haie champêtre
- Arbre fruitier ou ornemental



L'arbre et le droit

Les arbres ou arbustes dont la hauteur est (ou sera) supérieure à 2 m doivent être plantés à au moins 2 m de la limite de propriété. En dessous de 2 m, le recul minimum est de 0,5 m (article 671 du Code Civil). La distance se mesure au milieu du tronc. Pour un arbre ayant dépassé les 2 m depuis plus de 30 ans... il y a prescription trentenaire.



Chaque tissu bâti a son identité, son rythme, son fonctionnement, ses paysages et son écologie. Respecter cela et s'y intégrer c'est ne pas perturber les équilibres en place et préserver la qualité de ce cadre de vie.

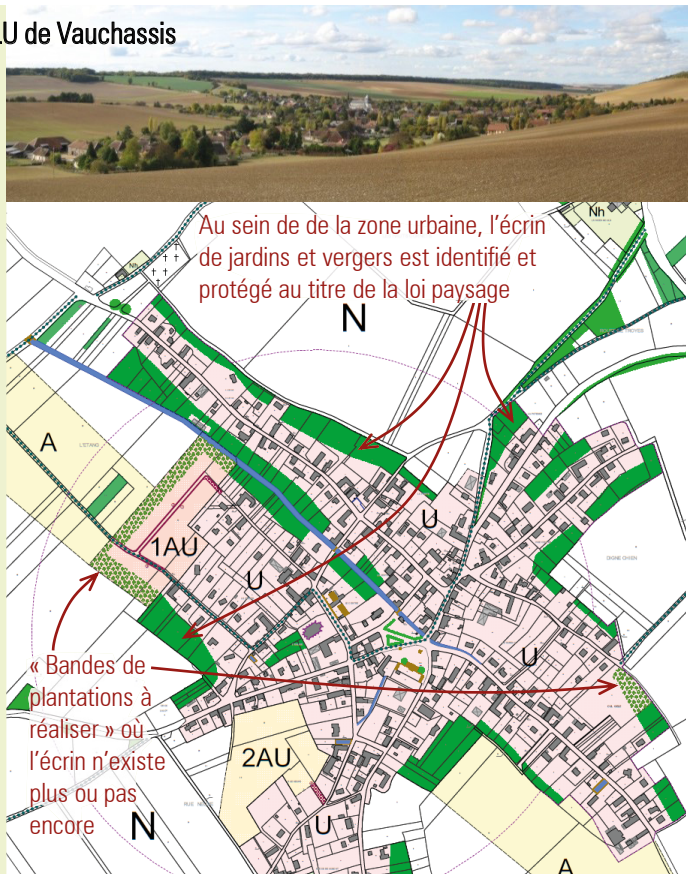
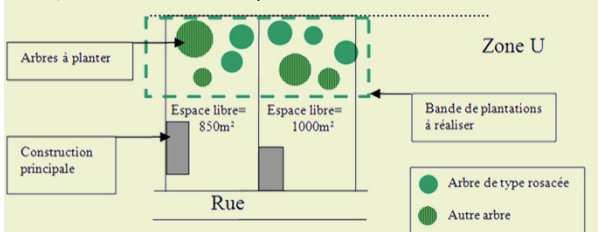
Comme nous l'avons vu, villes et villages sont héritiers de nombreux ensembles cohérents de jardins et vergers qui constituent des écrans autour des constructions, des cœurs d'îlots verts... **des respirations** dans le tissu bâti.

Ces espaces sont garants **d'une qualité du cadre de vie, de l'environnement, des paysages et d'une bonne coexistence notamment avec l'activité agricole.** Conscientes de cela et face au jeu des découpes foncières mettant à mal ces espaces, diverses collectivités ont mis en place des outils permettant de maintenir, conforter, voire développer ces ensembles verts remarquables. Cette approche est toujours basée sur une **analyse fine** de l'organisation du bâti, des qualités des espaces non bâtis ainsi que des développements passés et souhaitables.

Maintenir l'écrin de verdure du village : l'exemple du PLU de Vauchassis

Au sein de l'enveloppe urbaine (U) la commune a identifié tout un ensemble cohérent de jardins, parcs et vergers. Ici les possibilités de construire existent mais sont limitées aux extensions, annexes, piscines... des constructions existantes.

Dans les espaces voués à être bâtis (AU), sur les pourtours, ont été identifiées des « Bandes de plantations à réaliser ». Les futures maisons (constructions principales) devront s'implanter à l'avant de ces bandes alors que règlement et OAP demandent que : *Au sein de la bande identifiée comme « Bande de plantations à réaliser », sur chaque fond de parcelle ou de jardin devront être plantés des arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un individu par tranche de 200 m² d'espace libre. Au moins la moitié de ces arbres à planter devra être de type rosacée (famille des fruitiers, arbres à fleurissement printanier)(voir schéma ci-dessous). La conception du parcellaire (profondeur des lots) devra favoriser ces plantations.*



Fausse bonne idée ≠ vraies bonnes pratiques

Fausse bonne idée :

Derrière un haut mur je serai bien protégé. Avec des fenêtres et des morceaux de fausse pierre collés dans l'enduit, le mur sera plus joli !



Un mur est rapide à franchir. Une fois passé, un voleur est à l'abri des regards ☹

Vraie bonne pratique :

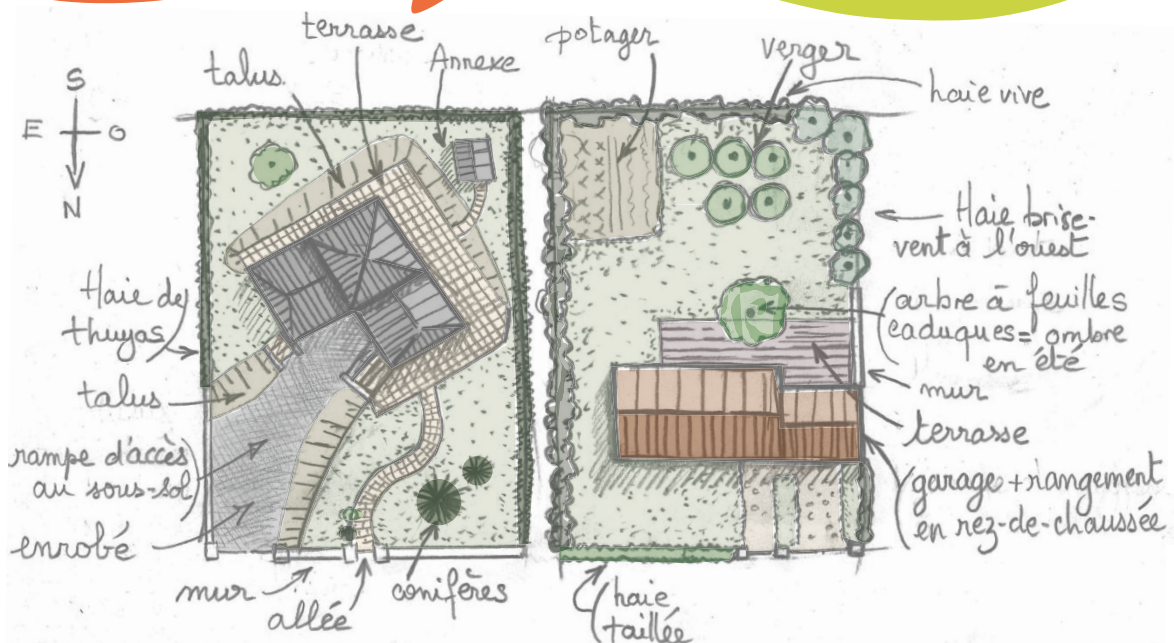
Je profite de la végétation en place et je m'intègre à mon village. Je compte sur la vigilance de mes voisins !



Une grille est souvent difficile à franchir surtout à la vue de tous ☺

Fausse bonne idée :

J'implante la maison que j'ai choisie sur catalogue au milieu de ma parcelle car toutes les façades ont des fenêtres. Et puis ça me permet d'aménager la rampe d'accès au sous-sol !



Un jardin morcelé est peu praticable et difficile à entretenir surtout si la tondeuse est au sous-sol. Sur la terrasse surélevée je reste exposé au soleil et aux regards malgré le mur de clôture ☹

Devant je vois ce qui se passe dans ma rue et profite du paysage. A l'arrière je dispose d'un vaste espace intime, frais en été et accessible pour manger, laisser jouer les enfants et récolter quelques fruits et légumes ☺

Réalisation : Guillaume Patris, Aurore Chaussepied - Illustrations: Guillaume Patris