

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Chevry-en-Sereine

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 8 juin 2015	prescrite le :
arrêtée le : 14 décembre 2018	arrêtée le :
approuvée le : 5 novembre 2020	approuvée le :
modifiée le : 27 juin 2024	modifiée les :
révision allégée le : 27 juin 2024	révision allégée le :
modification simplifiée le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
27 juin 2024

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 ECUEILLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	5
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	6
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	17
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	18
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	29
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	30
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	39
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	40
TITRE VI : ANNEXES :	48
ANNEXE 1 DEFINITIONS	49
Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme	50
ANNEXE 2 – REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER	55
ANNEXE 3 ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES.....	56
ANNEXE 4 LISTE DES ESPECES VEGETALES LOCALES PRECONISEES	59

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015 et s'appliquera jusqu'à la révision générale du PLU.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Chevry-en-Sereine.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

I - ZONES URBAINES (U)

La zone **U** comporte 2 secteurs spécifiques :

- **Ue**, qui accueille uniquement des équipements publics
- **Uh** qui correspond au tissu urbain aéré des hameaux.

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau potable - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, la collectivité **n'est pas tenue de renforcer ou réaliser ces équipements¹. Ces zones sont cependant immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine**

. La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et milieux naturels et humides,
- de l'état des réseaux, etc.

II - ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation. Leur programmation est prévue dans les OAP.

¹ Article L111-11 du CU : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager **ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.**

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Voir aussi la jurisprudence « SOS boulevard de Strasbourg » du 5 novembre 1984 n° N° 49964.

Le secteur 1AU est un secteur d'urbanisation à court ou moyen terme, immédiatement urbanisable.

Il a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Le secteur 1AUe est un secteur d'urbanisation à court ou moyen terme, immédiatement urbanisable.

Il a vocation à accueillir principalement de l'équipement public.

III - ZONES AGRICOLES (A)

La zone A correspond à une zone agricole, équipé ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

IV - ZONES NATURELLES (N)

La zone N est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Elle comporte un secteur :

· **Nh**, qui correspond aux habitations et ensembles d'habitations isolées, pouvant être amenés à évoluer.

V - AUTRES DISPOSITIONS

Le PLU délimite également :

Ø **Des éléments bâtis (croix, puits, lavoirs, etc.) à protéger** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

Ø **Des éléments naturels (mares, jardins, etc.)** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

Ø **Des Espaces Boisés Classés** au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionnés en rappel pour la zone concernée.

Ø **Des chemins à préserver** au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui sont repérés sur les documents graphiques et mentionné en rappel pour la zone concernée.

Ø **Des emplacements réservés** au titre de l'article L151-41 du code d'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En l'absence de règle spécifique prescrite dans le règlement de chaque zone, 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 s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble davantage conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou bien sont étrangers à ces dispositions (Conseil d'Etat N° 79530, 27 mai 1988).

ARTICLE 5 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 – ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestige d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. ».

En application de l'article R.523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage 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 entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. ».

En application de l'article R.523-8 du code du patrimoine, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE : comprend le village de Chevry-en-Sereine et le hameau le plus proche du village, Villefranche. Il s'agit d'une zone d'habitations principalement individuelles accueillant des équipements publics et quelques activités économiques.

Elle comporte 2 secteurs spécifiques :

- **Le secteur Ue** qui correspond au secteur d'équipements scolaires à l'entrée du village.
- **Le secteur Uh** qui correspond aux hameaux (Villeflambeau, Epigny, Launoy, Grand Courcelles et Petit Courcelles) plus éloignés des équipements publics.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.
- La zone est concernée par plusieurs sites classés (voir annexe n°2 du dossier de PLU). Tout aménagement dans leur périmètre sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.
- La zone U est partiellement concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°9 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.
- La zone est concernée par des sites archéologiques (voir annexe n°11 du dossier de PLU) protégés au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées, sauf sous conditions prévues à l'article 2.
- Le stationnement de résidences mobiles.
- Les dépôts de toute nature.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol remettant en cause le fonctionnement des fossés à préserver.

- Les occupations et utilisations du sol remettant en cause les écoulements des eaux,
- La démolition ou la destruction des éléments protégés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Concernant les mares identifiées au plan de zonage (liste en annexe n°2 du présent règlement), toute modification de leur alimentation en eau est également interdite.

Dans les jardins à protéger, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- Des piscines découvertes et des piscines présentant une structure couverte de moins de 1,80 mètre au point le plus haut de la couverture.
- Des annexes ou dépendances de moins de 50 m² au total **d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du PLU**, à condition qu'elles ne créent pas de nouvelle habitation.

Dans le secteur Ue uniquement, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments construits légalement et initialement non conformes aux dispositions du présent PLU.
- Le stationnement d'une caravane ~~isolée~~ ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Dans le secteur soumis à inondation uniquement, les constructions sont admises sous les conditions suivantes :

- Etre implantées à un niveau supérieur à celui de la voirie ;
- Admettre un vide sanitaire ;
- Ne pas admettre de sous-sol.

Dans le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute occupation ou utilisation du sol autorisées en zone U à condition d'être compatible avec les OAP définies.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, **ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. **Toute création de nouvelle desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.**

Toute création de nouvelle desserte automobile sur une route départementale est interdite, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

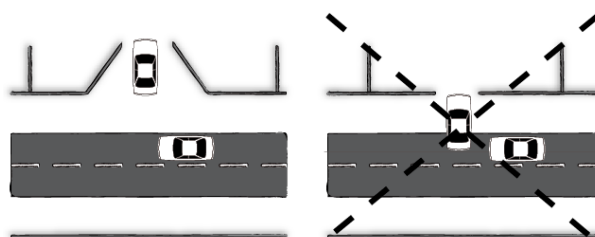
Si l'accès dessert :

- 1 habitation sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 habitations sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 habitations sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Si les accès créés sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, afin de ne pas gêner la circulation.

Illustration



3.2. Voirie :

Les principes de voirie des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie en impasse devra comporter dans sa partie terminale, un dispositif de retournement en marche avant, de préférence circulaire, permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et à l'avis des services compétents.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation le nécessitant doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'avis des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les fossés doivent être conservés et entretenus.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

Toute installation industrielle, agricole, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant d'être rejetés et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies de manière à garantir la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

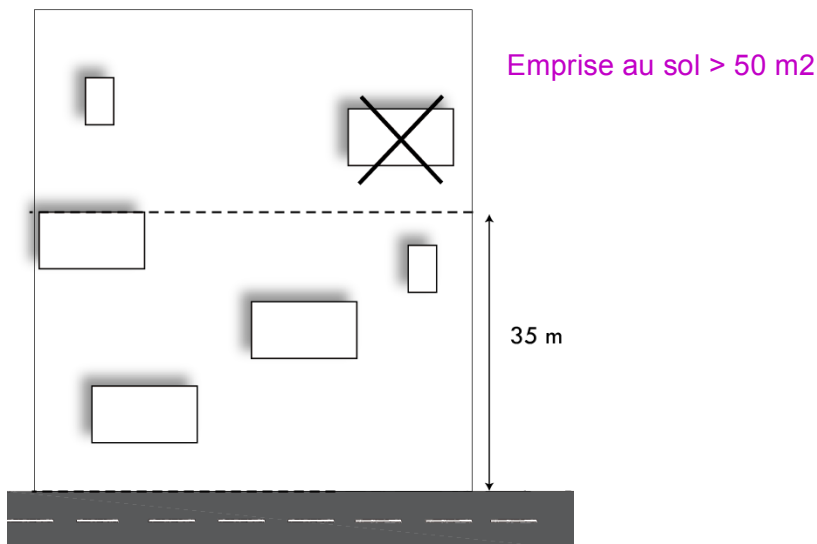
ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales (hors CINASPIC) seront implantées :

- Dans une bande comprise entre 0 et 35 mètres par rapport à la voie de desserte du terrain lorsque la construction admet une emprise au sol totale de plus de 50 m².
- A l'alignement ou à partir de 2 mètres par rapport à la voie de desserte du terrain pour les autres constructions.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants non conformes au présent article, à la condition que ces extensions aient une emprise au sol inférieure ou égale à 50% de l'emprise au sol de la construction au moment de l'approbation du présent PLU et n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les façades édifiées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.
- L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-après, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Devront s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait d'au moins 3 mètres :

§ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;

§ les constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 2,5 mètres.

Les autres types de construction devront être implantés :

- Soit sur une à deux limites séparatives pour les façades aveugles et **sur au plus une limite séparative latérale aboutissant aux voies.**
- Soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives (tout type de façade).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non conformes au présent article, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non conformes au présent article, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.
- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 2,5 mètres.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Uh uniquement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% maximum (*cette emprise au sol est calculée au regard de l'unité foncière comprise dans la zone*).

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'égout,
- 6 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- aux extensions d'une construction existante dont la hauteur est supérieure aux règles énoncées précédemment à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cadre de changement de destination visant à créer une ou plusieurs habitations (corps de ferme agricole, grange, stockage), la composition générale de la façade sera conservée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances, dans le cadre d'une bonne intégration à la composition existante.

Les tuiles plates sont obligatoires pour toute réhabilitation ou réfection de toiture de tuiles plates.

Structure des façades

Les travaux permettant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pourront selon les cas déroger aux règles suivantes.

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches ...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les citernes en façade doivent être dissimulées par un écran végétal d'essences locales et variées.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein,
- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,20 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, il sera créé une place de stationnement ouverte au public minimum par habitation.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieures au bâtiment minimum par habitation à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

3 - STATIONNEMENT DES VELOS

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- **Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de 2 logements)** : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.

- **Bâtiments neufs à usage de bureaux** : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** :

- o Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- o Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Equipements d'intérêt collectif ou services publics** :

- o Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- o Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- o Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

· **Bâtiments neufs à usage principal tertiaire** : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

· **Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** :

o Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.

o Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.

o Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

· **Etablissements scolaires** : une place minimum pour huit à douze élèves.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200 m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Des essences locales seront plantées (voir annexe n°3 du présent règlement), y compris pour les haies.

- Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

- Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30% de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE U 15 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au sein des jardins à protéger, au moins 50% des terrains seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

Les clôtures limitrophes à une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront être perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE U 16 – obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée à l'habitat mais peut également accueillir des activités économiques répondant aux besoins quotidiens et locaux.

Elle est peu ou pas équipée et destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3). Son urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

La zone 1AU comporte un secteur spécifique : le secteur 1AUe, qui correspond au secteur d'urbanisation destiné à accueillir principalement de l'équipement public.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées, sauf sous conditions prévues à l'article 2.
- Le stationnement de résidences mobiles.
- Les dépôts de toute nature.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Sont admises sous conditions :

- Toute occupation ou utilisation du sol à condition d'être compatible avec les OAP définies.
- Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Dans le secteur 1AUe, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), selon les conditions suivantes :

- Garantir une qualité paysagère de l'aménagement, avec la définition d'un projet global.
- Définir un aménagement de stationnement paysager, de qualité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès : Les principes d'accès privés des terrains définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée (ajouter ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Toute création de nouvelle desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Toute création de nouvelle desserte automobile sur une route départementale est interdite, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

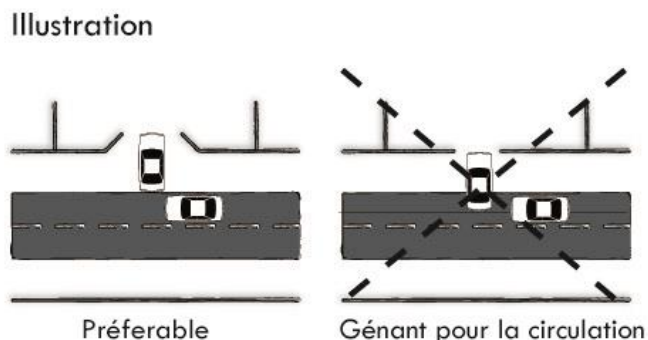
Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si l'accès dessert :

- 1 nouvelle habitation sa largeur sera de 3,50 mètres minimum
- 2 nouvelles habitations sa largeur sera de 4,50 mètres minimum
- au moins 3 nouvelles habitations sa largeur sera de 5,50 mètres minimum

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui peut présenter une gêne pour la circulation peut être interdit.

Lorsque les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci peut être imposé en retrait de l'alignement de la voie, afin de ne pas gêner la circulation.



3.2. Voirie :

Les principes de circulation, y compris piétonne, définis par les orientations d'aménagement et de programmation liées à cette zone devront être retenus pour toute opération.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures ménagères.

Les trottoirs auront au minimum les largeurs suivantes :

- 1,40 mètre dans le cas où il existe un trottoir de part et d'autre de la chaussée,
- 2 mètres dans le cas où il n'existe qu'un seul trottoir.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur et à l'avis des services compétents.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES : Tout bâtiment ou toute installation le nécessitant doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme à l'avis des services compétents.

EAUX PLUVIALES : La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Les eaux des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle.

3 – Autres réseaux

Les constructions qui ne peuvent être desservies de manière à garantir la sécurité contre l'incendie ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques garantissant cette sécurité.

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions (hors CINASPIC) seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les façades édifiées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.
- L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-après, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Devront s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait d'au moins 3 mètres :

§ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;

§ les constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 3 mètres.

Les autres types de construction devront être implantés :

- Soit sur une à deux limites séparatives pour les façades aveugles et **sur au plus une limite séparative latérale aboutissant aux voies.**
- Soit à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives (tout type de façade).

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque des constructions à usage d'habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- aux constructions admettant une emprise au sol totale inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur maximum de 2,5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière (*cette emprise au sol est calculée au regard de l'unité foncière comprise dans la zone*).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures seront exclus.

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'égout,
- 6 mètres à l'acrotère.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article R111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances, dans le cadre d'une bonne intégration à la composition existante.

Structure des façades

Les travaux permettant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pourront selon les cas déroger aux règles suivantes.

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les citernes en façade doivent être dissimulées par un écran végétal d'essences locales et variées.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein,
- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,20 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement lié au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient d'arrondir ce nombre au chiffre entier supérieur.

1 - POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Deux places de stationnement extérieur au bâtiment minimum par habitation à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.

2 - AUTRES TYPES DE CONSTRUCTIONS

Pour les autres constructions, le nombre de place de stationnement devra être déterminé en fonction des besoins liés à l'usage et la destination de la construction.

3 - STATIONNEMENT DES VELOS

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- **Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de 2 logements)** : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.

- **Bâtiments neufs à usage de bureaux** : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

- **Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher** :

- o Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- o Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Equipements d'intérêt collectif ou services publics** :

- o Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- o Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- o Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- **Bâtiments neufs à usage principal tertiaire** : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

- **Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** :

- o Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.

- o Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.

o Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

· **Etablissements scolaires** : une place minimum pour huit à douze élèves.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de moyenne tige ou fruitier) à raison d'au moins un individu par tranche de 200 m² d'espace libre, les arbres existants et conservés pourront être soustraits de ce décompte.

Ces arbres seront prioritairement plantés dans les fonds de jardin définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les fonds de jardin définis dans les orientations d'aménagement et de programmation seront obligatoirement plantés par une haie vive.

Des essences locales seront plantées (voir annexe n°3 du présent règlement), y compris pour les haies.

- Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

- Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30% de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Au moins 20% de la superficie de chaque terrain seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité, notamment des espaces verts en pleine terre, plantés ou non.

Ils seront prioritairement plantés dans les fonds de jardin définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les clôtures limitrophes à une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront être perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond à des espaces agricoles présents sur le finage. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Il s'agit d'un espace spécifique qui convient d'être préservé.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

- La zone est concernée par plusieurs sites classés (voir annexe n°2 du dossier de PLU). Tout aménagement dans leur périmètre sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.

- Une partie de la zone A est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexes n°8 du dossier de PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

- La zone est concernée par des sites archéologiques (voir annexe n°11 du dossier de PLU) protégés au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2,
 - La démolition ou la destruction des éléments protégés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Concernant les mares identifiées au plan de zonage (liste en annexe n°2 du présent règlement), toute modification de leur alimentation en eau est également interdite.
 - Les occupations et utilisations du sol remettant en cause le fonctionnement des fossés à préserver.
 - La privatisation des chemins définis sur le plan de zonage ; leur accessibilité piétonne sera à conserver.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol, à l'exception des constructions à destination d'une exploitation agricole ou forestière.

Dans le secteur soumis à inondation uniquement, toute artificialisation du sol, tout remblai, comblement ainsi que toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme à condition de ne pas créer plus de 2 habitations ou 2 hébergements hôteliers par bâtiment, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dans le cas de la propriété située au nord du hameau du Nid du Corbeau, les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sont soumis aux conditions suivantes, à l'intérieur du volume bâti existant exclusivement :

- ° les changements de destination pour un usage de bureau,
- ° les changements de destination pour un usage de gîte rural,
- ° les changements de destination pour un usage de salle de réception,

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m3, existante ou à la charge du demandeur),
- ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

- De plus, est autorisée la construction d'une piscine extérieure, d'une surface d'emprise au sol limitée à 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

h- Les annexes et extensions des habitations existantes selon les conditions suivantes :

o Etre localisées sur le terrain d'assiette de la construction principale

o Etre localisées à moins de 15 mètres de celle-ci

o Représenter un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU

o Avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale

o De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Toute création de nouvelle desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Toute création de nouvelle desserte automobile sur une route départementale est interdite, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Le raccordement doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau) ne seront admises qu'à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.

2 – Assainissement :

EAUX USEES :

L'assainissement non collectif est obligatoire. Tout raccordement ou système d'assainissement non collectif se fera selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et l'autorisation des services compétents.

EAUX PLUVIALES :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle.

Les fossés doivent être conservés et entretenus.

Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

3 – Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Les autres de types de constructions doivent être implantés avec un recul minimum de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

· aux aménagements et extensions de bâtiments existants non conformes au présent article, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les façades édifiées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.
- L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-après, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) devront s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Les autres types de constructions doivent être implantés avec un minimum de 10 mètres des limites séparatives, à l'exception des cas où la limite séparative fait office de limite de zone vers une zone U ou AU.

Dans ce cas, la distance doit être égale à :

- Soit 3 fois la hauteur du bâti à l'égout ou l'acrotère.
- Soit 5 mètres minimum dans le cas où le terrain d'assiette accueille déjà une activité agricole localisée en zone U.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Article non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ne devra pas excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

La hauteur des autres constructions par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 mètres au faitage,
- 6 mètres à l'égout,
- 6 mètres à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à destination d'habitation :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les clôtures seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,20 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cadre de changement de destination visant à créer une ou plusieurs habitations (corps de ferme agricole, grange, stockage), la composition générale de la façade sera conservée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances, dans le cadre d'une bonne intégration à la composition existante.

Les tuiles plates sont obligatoires pour toute réhabilitation ou réfection de toiture de tuiles plates.

Structure des façades

Les travaux permettant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pourront selon les cas déroger aux règles suivantes.

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les citernes en façade doivent être dissimulées par un écran végétal d'essences locales et variées.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein,
- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant.

Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,20 mètres.
Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux poreux de nature perméable (et si possible végétalisée).

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bâtiments doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Toute plantation, y compris pour les haies, sera définie en fonction de la liste des essences locales présentée en annexe 3 du présent règlement.

- Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE : La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Elle comporte un secteur spécifique : le secteur Nh, qui correspond aux habitations et ensembles d'habitations isolées, pouvant être amenés à évoluer.

Rappels

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

- Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

- La zone est concernée par plusieurs sites classés (voir annexe n°2 du dossier de PLU). Tout aménagement dans leur périmètre sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.

- Une partie de la zone N est concernée par des enveloppes de zones humides ou potentiellement humides (voir annexe n°8 du dossier de PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

- La zone est concernée par des sites archéologiques (voir annexe n°11 du dossier de PLU) protégés au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés,
- Toutes les occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article 2
- La démolition ou la destruction des éléments protégés au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Concernant les mares identifiées au plan de zonage (liste en annexe n°2 du présent règlement), toute modification de leur alimentation en eau est également interdite.
- La privatisation des chemins définis sur le plan de zonage ; leur accessibilité piétonne sera à conserver.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol.

Dans le secteur soumis à inondation uniquement, toute artificialisation du sol, tout remblai, comblement ainsi que toute construction est interdite.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans toute la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les occupations et utilisations du sol ne remettant pas en cause le fonctionnement des fossés à préserver.

Dans le secteur Nh uniquement, sont autorisées :

- Le changement de destination en vue de créer des habitations, des commerces ou de l'artisanat, avec une densité maximum **par ensemble d'habitation (???)** de 2 nouvelles habitations, 2 nouveaux commerces ou 2 nouvelles activités artisanales. Ces changements de destination ne devront pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les annexes et extensions des habitations existantes selon les conditions suivantes :

o Etre localisées sur le terrain d'assiette de la construction principale

o Etre localisées à moins de 15 mètres de celle-ci

o Représenter un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU.

o Avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale

o De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le long des cours d'eau, une bande de recul de 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Toute création de nouvelle desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Toute création de nouvelle desserte automobile sur une route départementale est interdite, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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

Elles doivent également permettre la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les fossés doivent être conservés et entretenus.

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation sera demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au déplacement des riverains et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Les autres types de construction doivent être implantés avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les façades édifiées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.
- L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-après, y compris en cas de création d'une servitude de cour commune prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 3 mètres.

Les autres types de construction doivent être implantés avec un recul minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements et extensions de bâtiments existants non conformes au présent article, à la condition que ces aménagements et extensions n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité de l'existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement dans le secteur Nh, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante au moment de l'approbation du présent PLU.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone à l'exception du secteur Nh, la hauteur maximum autorisée au point le plus haut de la construction est de 3 mètres.

Dans le secteur Nh, la hauteur maximale sera inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

· Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Article R111-27 du code de l'urbanisme : 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.

Pour toutes les constructions, à l'exception des constructions à destination d'habitation :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Les clôtures seront constituées de matériaux et teintes s'harmonisant au site, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres, exception faite des piliers et portails.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Forme

Les pastiches d'architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet savoyard, etc.) sont interdits.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être à une altitude inférieure ou égale à 0,80 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Dans le cadre de changement de destination visant à créer une ou plusieurs habitations (corps de ferme agricole, grange, stockage), la composition générale de la façade sera conservée.

Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Toiture

Les toitures des constructions principales doivent être à deux pans.

Elles peuvent avoir plus de deux pans lorsqu'elles sont situées à l'angle de deux rues.

Les toitures des constructions principales doivent admettre une pente comprise entre 35 et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour répondre à des exigences énergétiques et environnementales, tel que défini par décret.

Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge flammée à brun.

Les dispositions précédentes relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux extensions, aux annexes et aux dépendances, dans le cadre d'une bonne intégration à la composition existante.

Les tuiles plates sont obligatoires pour toute réhabilitation ou réfection de toiture de tuiles plates.

Structure des façades

Les travaux permettant l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite pourront selon les cas déroger aux règles suivantes.

Les huisseries doivent respecter les formes et proportions des ouvertures dans lesquelles elles s'insèrent.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.

Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.

Les éléments architecturaux traditionnels, de décor et de modénature existants (chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en brique et pierre devront être conservés et laissés apparents.

Ces éléments architecturaux traditionnels en brique ou pierre ne devront pas être peints.

Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

Les citernes en façade doivent être dissimulées par un écran végétal d'essences locales et variées.

Les bardages en tôle sont interdits.

Matériaux et couleurs

Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions anciennes de la zone.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, palplanche, etc.) ne peuvent être laissés apparents, y compris pour le soubassement.

Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées d'un des éléments suivants :

- Un mur plein,
- Un muret surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.

Cette hauteur maximum pourra être réduite dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Les murs et murets seront de même teinte ou de teinte rappelant celles des murs de la construction principale.

Les clôtures en limite du domaine public constituées d'éléments occultants et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques) et les palplanches sont interdites.

La hauteur totale des clôtures sur rue et en limite séparative ne peut excéder 2 mètres, exception faite de la rénovation ou reconstruction d'un mur existant. Toutefois, la hauteur des piliers et des portails peut être portée à 2,20 mètres.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, etc.) ne peuvent être laissés apparents.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux poreux de nature perméable (et si possible végétalisée).

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier (voir annexe n°3 du présent règlement).

- Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION IV – OBLIGATIONS IMPOSEES A DES CONSTRUCTIONS PARTICULIERES

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les clôtures seront perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non règlementé

TITRE VI : ANNEXES :

ANNEXE 1 DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions démontables et transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain. [Voir en page 51.](#)

IV – VOIRIE

- LIMITE DE LA VOIE :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

V - CONSTRUCTIONS

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrace, ou d'une toiture à faible pente pour masquer tout ou partie de la couverture.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT INDIVIDUEL : ~~Construction comportant un seul logement.~~

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT COLLECTIF : ~~Construction comportant au moins deux logements.~~

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal. DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

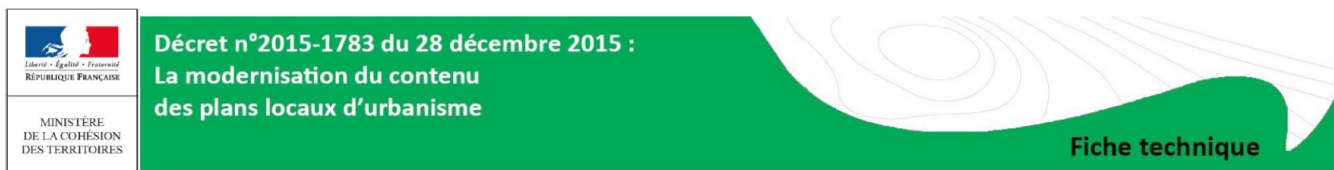
VI - PLANTATIONS

ARBRE DE HAUTE TIGE : Le tronc mesure de 1,80 à 2 m de hauteur à la plantation et la ramure peut se développer à 4 à 5 m au-dessus.

ARBRE DE MOYENNE TIGE : Le tronc ne mesure qu'entre 1,20 et 1,50 m à la plantation.

VII - DIVERS

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc.



Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er 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 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. 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.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. 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.

1.9. 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.

1.10. Limites séparatives

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.

1.11. 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.

1.12. 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.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

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

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. No 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. 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.

Ainsi une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

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)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

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.

2.9. 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(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

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(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

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.

2.12. Voies ou emprises publiques

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

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

ANNEXE 2 – REFERENCE DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro d'inventaire	Objet de la protection	Localisation
1	Croix	RD219E
2	Croix	Chemin du bois des roches
3	Croix	Place de l'église
4	Croix	Rue de l'Abbaye
5	Croix	Rue de Heurtevent
6	Croix	Rue du Bois des Roches
7	Puit	Bois Ramort
8	Croix	Cimetière
9	Pompe à eau	Rue de la Robinerie
10	Puit et lavoir	Rue du Bois des Roches
11	Puit	Grande rue
12	Croix	RD219E
13	Puit et croix	Rue de Blennes
14	Puit	Rue du bois de la forge
15	Puit	Rue de la croix Saint Marc
16	Puit et pompe	Rue de l'Abbaye
17	Puit	Rue de Heurtevent
18	Ancien cimetière	Rue de l'Abbaye
19	Puit	Grande rue
20	Polissoir	RD219E
21	Croix	RD219
22	Croix	Bois à la Brunette
23	3 roches polies « pied de femme »	Pied de Femme

AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro d'inventaire	Objet de la protection	Localisation
1	Haie vive	Chemin d'Episy
2	Arbre isolé	Route de Grand Courcelles
3	Mare	Les Degrés
4	Mare	Villeflambeau
5	Mare	Rue de l'Abbaye
6	Mare	Le Grand Marchais
7	Mare	Rue des Bois des Roches
8	Mare	L'Épinette
9	Mare	Bois Ramort
10	Mare	Rue de Blennes
11	Mare	Les Pièces Hautes
12	Mare	Rue des Plantes
13	Mare	Grande Rue
14	Mare	Grande Rue
15	Mare	Le Marchais des Cordes
16	Mare	Bois Boucher

ANNEXE 3 - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

Article L424-1 Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les textes du règlement national d'urbanisme

Article L111-1

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois 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.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2

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 R111-4

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 R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

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.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

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'Etat.

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'Etat, 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 R111-26

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

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.

ANNEXE 4 LISTE DES ESPECES VEGETALES LOCALES PRECONISEES

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chevrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique