

Commune de **Sancy-lès-Meaux**

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le dossier de
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 7

<i>Article 1 - Champs d'application territoriale du plan</i>	<i>9</i>
<i>Article 2 - Division du territoire en zones</i>	<i>9</i>
<i>Article 3 – Mentions graphiques.....</i>	<i>11</i>
<i>Article 4 : Adaptations mineures</i>	<i>11</i>

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 13

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 15

<i>Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</i>	<i>15</i>
<i>Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	<i>15</i>
<i>Article UA 3 – Accès et voirie.....</i>	<i>16</i>
<i>Article UA 4 – Desserte par les réseaux.....</i>	<i>17</i>
<i>Article UA 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	<i>18</i>
<i>Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<i>18</i>
<i>Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>19</i>
<i>Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</i>	<i>19</i>
<i>Article UA 9 – Emprise au sol</i>	<i>19</i>
<i>Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions</i>	<i>19</i>
<i>Article UA 11 – Aspect extérieur</i>	<i>20</i>
<i>Article UA 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement</i>	<i>22</i>
<i>Article UA 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	<i>24</i>
<i>Article UA 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....</i>	<i>24</i>
<i>Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i>	<i>24</i>

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 27

<i>Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</i>	<i>27</i>
<i>Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	<i>27</i>
<i>Article UB 3 – Accès et voirie.....</i>	<i>28</i>
<i>Article UB 4 – Desserte par les réseaux.....</i>	<i>28</i>
<i>Article UB 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	<i>29</i>
<i>Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<i>29</i>
<i>Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>30</i>
<i>Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</i>	<i>30</i>
<i>Article UB 9 – Emprise au sol</i>	<i>31</i>
<i>Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions</i>	<i>31</i>
<i>Article UB 11 – Aspect extérieur</i>	<i>31</i>
<i>Article UB 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement</i>	<i>33</i>
<i>Article UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	<i>35</i>
<i>Article UB 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.....</i>	<i>35</i>
<i>Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i>	<i>36</i>

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....37**CHAPITRE UNIQUE-DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 39**

<i>Article 1AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	<i>39</i>
<i>Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	<i>39</i>
<i>Article 1AU 3 – Accès et voirie</i>	<i>40</i>
<i>Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux.....</i>	<i>40</i>
<i>Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains.....</i>	<i>41</i>
<i>Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques....</i>	<i>41</i>
<i>Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>42</i>
<i>Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....</i>	<i>42</i>
<i>Article 1AU 9 – Emprise au sol.....</i>	<i>42</i>
<i>Article 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions.....</i>	<i>43</i>
<i>Article 1AU 11 – Aspect extérieur.....</i>	<i>43</i>
<i>Article 1AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement</i>	<i>45</i>
<i>Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	<i>46</i>
<i>Article 1AU 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.</i>	<i>46</i>
<i>Article 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i>	<i>47</i>

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES49**CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 51**

<i>Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	<i>51</i>
<i>Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....</i>	<i>52</i>
<i>Article A 3 – Accès et voirie</i>	<i>53</i>
<i>Article A 4 – Desserte par les réseaux.....</i>	<i>53</i>
<i>Article A 5 – Caractéristiques des terrains</i>	<i>54</i>
<i>Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	<i>54</i>
<i>Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	<i>54</i>
<i>Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....</i>	<i>55</i>
<i>Article A 9 – Emprise au sol.....</i>	<i>55</i>
<i>Article A 10 – Hauteur maximale des constructions.....</i>	<i>55</i>
<i>Article A 11 – Aspect extérieur.....</i>	<i>56</i>
<i>Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....</i>	<i>56</i>
<i>Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....</i>	<i>56</i>
<i>Article A 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.</i>	<i>57</i>
<i>Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i>	<i>57</i>

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES59**CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 61**

<i>Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....</i>	<i>61</i>
<i>Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous condition.....</i>	<i>62</i>
<i>Article N 3 – Accès et voirie</i>	<i>62</i>

Article N 4 – Desserte par les réseaux	63
Article N 5 – Caractéristiques des terrains	63
Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	64
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	64
Article N 9 – Emprise au sol.....	64
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions	64
Article N 11 – Aspect extérieur.....	65
Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	65
Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	65
Article N 14 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.	65
Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.	66

TITRE VI : ANNEXES 67

ANNEXE 1 - <i>DEFINITIONS</i>	69
-------------------------------------	----

ANNEXE 2 - <i>LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES</i>	71
--	----

TITRE I : **DISPOSITIONS GENERALES**



La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sancy-les-Meaux délimité aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - Les zones urbaines

Repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « **U** », ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire communal de Sancy-les-Meaux :

- ➔ **La zone UA** : Zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg caractérisées par une architecture, une implantation et une densité spécifiques aux centres anciens.
La zone comprend un secteur : **UAa**
- ➔ **La zone UB** : Zone urbaine regroupant l'habitat pavillonnaire de Sancy-les-Meaux.

2 - Les zones à urbaniser

Elles sont indiquées sur le plan de zonage par l'indice « **1AU** ». Ce sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

3 - Les zones agricoles

Ces zones comprennent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **A** ».

La zone A comprend un secteur **Azh**, qui regroupe l'ensemble des zones humides identifiées sur le territoire, en zone agricole.

4 - Les zones naturelles

Elles correspondent aux secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger 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.

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **N** ».

La zone N comprend un secteur **Nzh**, qui regroupe l'ensemble des zones humides identifiées sur le territoire en zone naturelle.

5 - Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur maximum des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Obligations de réaliser des places de stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- Article 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

- Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- ➡ Les espaces boisés classés Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- ➡ Les éléments du patrimoine paysager identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- ➡ Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code l'Urbanisme :

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux zones bâties historiques du bourg de Sancy-les-Meaux, caractérisées par un habitat dense et une architecture ancienne, traditionnelle de la Brie

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ✓ Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les locaux d'entreposage.
- Les constructions à vocation d'industries.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et dangers qui soient incompatibles avec la vocation principale d'habitat de la zone.



- L'aménagement, la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles UA.6, à UA.10 du présent règlement pourront être admis.

Dans le secteur UAa :

- L'aménagement, la réhabilitation, le changement de destination ou la reconstruction après démolition, des constructions pour un usage agricole, ou pour une transformation à usage d'habitation ou d'hôtellerie et qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles UA.6 à UA.10 du présent règlement pourront être admis. Dans ce cas, l'aménagement, la réhabilitation ou la reconstruction doivent se faire dans le volume existant ; cependant la possibilité d'une extension modérée en raison de la disposition des lieux pourra être autorisée sous réserve de l'intégration du projet dans le paysage, notamment en respect de la volumétrie et de l'aspect extérieur du corps de ferme existant. Cette extension est limitée à 5% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Dans le secteur UAa, en cas de réalisation d'un projet générant une circulation automobile importante, un accès direct depuis la RD 228 en supplément de l'accès existant sur la place de l'église pourra être demandé.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur et d'au moins 5 mètres en cas d'opération de plus de 4



logements.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Il est exigé un branchement par unité de logement.

Cependant, en cas d'incapacité du réseau existant à admettre un nouveau projet, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
- Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

Dans le secteur UAa, en l'absence de réseaux collectifs, l'assainissement est individuel.



4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux de ruissellement des sols et des cours dans ledit réseau. En ce qui concerne les eaux de toiture, elles pourront être évacuées vers un dispositif individuel absorbant conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

6.1 :

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit au ras de l'alignement;
- soit en retrait de l'alignement si :
 - la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante (une variation de + ou - 2 mètres est tolérée) ;

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

L'implantation de garage ne devra pas apporter de gêne à la circulation publique tant automobile que piétonne. Pour cela les garages et les annexes devront respectés un recul d'au moins 1 mètre . Toute ouverture de portail ou de portillon devra se faire vers l'intérieur de la parcelle privative.

6.2. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.1,

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

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- pour les parcelles qui présentent une façade sur rue inférieure à 8 mètres : implantation sur les deux limites séparatives,
- dans les autres cas les constructions seront implantées soit en ordre semi-continu (sur une limite séparative), soit en ordre discontinu (sur aucune limite séparative).

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.2.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété ne sera pas inférieure à 10 mètres.
- La distance entre deux constructions (de type garages, annexes, piscine couverte...) non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UA.2.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale et



présenter un minimum de 3 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes aucune hauteur minimale n'est imposée.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

Toutefois, il n'est pas fixé de limites de hauteur ou de niveau s'il s'agit de l'aménagement à l'identique ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie.
- les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes prévus à l'article UA.2.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1- Règles générales

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

Dans le respect de l'article L 111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent présenter une toiture à une pente : la valeur de la pente n'est pas réglementée.
- Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UA.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

- L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes de charpente ou maçonneries en façade sur rue, et par des lucarnes ou châssis de toit en façade arrière.
- En ce qui concerne la pente des vérandas, il n'est pas fixé de règle.
- Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Pour les couvertures en tuiles, il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré. Les toitures des constructions annexes, à l'exception des vérandas, seront identiques en couleur et en matériau à celle de la construction principale.

Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Il est conseillé d'utiliser pour les enduits, le mortier de chaux.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Pour les annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité, les murs pourront comporter un parement bois de préférence peint ou avec un traitement autoclave de couleur naturelle.

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre.
- d'éléments métalliques ou en bois disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur doublé ou non d'une haie vive.



En limites séparatives les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un grillage posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie vive
- Soit par un mur de maçonnerie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale. Il est conseillé d'utiliser pour les enduits le mortier de chaux.
- Soit d'éléments métalliques ou composites ou en bois disposés verticalement sur un soubassement.

Dispositions diverses

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des haies.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si leur destination reste inchangée.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres² par emplacement, dégagement compris, doit

être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

- En cas de suppression d'un garage existant, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

12.2 Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

- Il est demandé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (surface totale liée à l'activité : vente, entrepôts, bureaux...) ainsi qu'une aire de livraison.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une 1,3 place de stationnement par chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Établissements d'enseignement :

Il doit être créé deux places de stationnement par classe et une place pour handicapé par établissement.

Normes de stationnement des vélos :

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.

Dans le secteur UAa, il devra être créé 1,5 place de stationnement par logement.



ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Il devra être laissé au minimum 20 % de la parcelle en pleine terre, libre de toutes constructions et de toute imperméabilisation.

ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre (ou à tout autre moyen de communication actuel ou à venir) devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux ainsi que pour les opérations d'aménagement d'ensemble.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB regroupe les zones bâties de Sancy-les-Meaux caractérisées par un habitat pavillonnaire.

RAPPELS :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ✓ Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'artisanat, d'entreposage ou d'industrie.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 20 m².
- Les constructions autorisées dans la zone et qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.6, UB.9 et UB.14 du présent règlement peuvent être admises à condition qu'il s'agisse d'une surélévation ou d'une extension d'un bâtiment existant ne créant pas plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaires à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Par souci de sécurité, un seul accès automobile est autorisé par unité foncière.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Il est exigé un branchement par unité de logement.

Cependant, en cas d'incapacité du réseau existant à admettre un nouveau projet, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

En tout état de cause, ces dispositifs autonomes doivent être conçus et implantés de façon :

- à être aisément accessible pour leur contrôle et entretien ultérieur,
- Toute évacuation d'eau non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

La continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UB.11.

UB

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

L'implantation de garage ne devra pas apporter de gêne à la circulation publique tant automobile que piétonne. Pour cela les garages et les annexes devront respectés un recul identique à celle de la construction. Toute ouverture de portail ou de portillon devra se faire vers l'intérieur de la parcelle privative.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et extensions prévus à l'article UB.2,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie.

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

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- les constructions seront implantées soit en ordre semi-continu (sur une limite séparative), soit en ordre discontinu (sur aucune limite séparative).

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et la réhabilitation prévus à l'article UB.2.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur une même propriété ne sera pas inférieure à 10 mètres.
- La distance entre deux constructions (de type garages, annexes, piscine couverte...) non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et extensions prévus à l'article UB.2.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 3 mètres à l'égout du toit. Pour les annexes aucune hauteur minimale n'est imposée.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes prévus à l'article UB.2.
- L'aménagement à l'identique ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1- Règles générales

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

Dans le respect de l'article L 111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Toutefois, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent présenter une toiture à une pente : la valeur de la pente n'est pas réglementée.
- Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UA.2, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.
- L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes de charpente ou maçonneries en façade sur rue, par des lucarnes ou châssis de toit en façade arrière.
- En ce qui concerne la pente des vérandas, il n'est pas fixé de règle.
- Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Pour les couvertures en tuiles, il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré. Les toitures des constructions annexes, à l'exception des vérandas, seront identiques en couleur et en matériau à celle de la construction principale.

Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Il est conseillé d'utiliser pour les enduits, le mortier de chaux.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Pour les annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité, les murs pourront comporter un parement bois de préférence peint ou avec un traitement autoclave de couleur naturelle.

Clôtures

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

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre.
- d'éléments métalliques ou en bois disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur doublé ou non d'une haie vive.

-

En limites séparatives les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un grillage posé sur un soubassement, doublé ou non d'une haie vive
- Soit par un mur de maçonnerie d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale. Il est conseillé d'utiliser pour les enduits le mortier de chaux.
- Soit d'éléments métalliques ou composites ou en bois disposés verticalement sur un soubassement.

Dispositions diverses

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou masquées par des haies.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur destination reste inchangée.
- Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.
- En cas de suppression d'un garage existant, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

12.2 Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

- Il est demandé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (surface totale liée à l'activité : vente, entrepôts, bureaux...) ainsi qu'une aire de livraison.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Hôtels, restaurants :

- Il doit être créé une 1,3 place de stationnement par chambre d'hôtel ;

- Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

Établissements d'enseignement :

- Il doit être créé deux places de stationnement par classe et une place pour handicapé par établissement.

Normes de stationnement des vélos :

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.
- Il devra être préserver au minimum 30% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UB

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux ainsi que dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU



Cette zone correspond à la zone implantée rue de la Tavenoterie, destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale d'habitat

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à vocation industrielle,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement des caravanes,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, stationnement / circulation de poids lourds...) ou des dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation (individuelle, collective et/ou locative), de commerce, d'artisanat (sauf activité indiquée à l'article 1AU1), de bureaux et de services, à condition que l'opération couvre l'ensemble de la zone et respecte les Orientations d'aménagement et de programmation.
- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

- Les constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Toute construction devra présenter un accès d'une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès à un logement
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus d'un logement

Cet accès doit se faire directement par une façade sur une voie de desserte à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2. Voirie

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

- Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de

distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Il est exigé un branchement par unité de logement.

1AU

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, sauf impossibilité technique grave de s'y raccorder. Il est exigé un branchement par unité de logement.

Toutefois, le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles d'activités pourra être interdit, ou s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières, et notamment à un prétraitement.

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

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

- *Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.*

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

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives .

La marge de reculement est ainsi définie :

- la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou comportant des châssis fixes opaques.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives , soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

- *Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Plusieurs constructions non-contiguës, exception faite des annexes isolées, ne sont pas autorisées sur une même unité foncière. Les annexes seront soit contiguës à la construction principale soit distantes de celle-ci. Dans ce cas, la distance entre le bâtiment principal et une annexe isolée, édifiés sur un même terrain, doit être au moins égale à 4 mètres.

- *Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1AU**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables est fixé à trois, soit R + 1 + combles.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur totale.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions autorisées ne pourra être surélevé de plus de 0,80 mètre au dessus de la voirie.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.1- Règles générales**

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

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants:

- architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas 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.

Toitures

- Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises

entre 35 et 45 degrés. Toutefois, les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, peuvent présenter une toiture à une pente : la valeur de la pente n'est pas réglementée.

- Une toiture à une seule pente de 30 degrés minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements définis à l'article UB.1, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.
- L'éclairage des combles sera assuré par des lucarnes de charpente ou maçonneries en façade sur rue, et par des lucarnes ou châssis de toit en façade arrière.
- En ce qui concerne la pente des vérandas, il n'est pas fixé de règle.
- Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré. Les toitures des constructions annexes, à l'exception des vérandas, seront identiques en couleur et en matériau à celle de la construction principale.

Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Il est conseillé d'utiliser pour les enduits, le mortier de chaux. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.
- Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Pour les annexes isolées affectées ni à l'habitation ni à une activité, les murs pourront comporter un parement bois de préférence peint ou avec un traitement autoclave de couleur naturelle.

Clôture

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

- En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées soit :
 - par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
 - d'éléments métalliques ou en bois disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
 - d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur doublée ou non d'une haie vive.
- En limites séparatives les clôtures doivent être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage posé sur un soubassement.
- De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public.
- Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.
- En cas de changement de destination d'un bâtiment, le stationnement doit être prévu sur le terrain propre à l'opération.
- En cas de suppression d'un garage existant, il devra être réalisé sur la propriété une aire de stationnement d'une capacité équivalente à celle préexistante.

12.2. Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

- Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

- Il sera créé au moins une place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

- Il est demandé la création d'une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher (surface totale liée à l'activité : vente, entrepôts, bureaux...) ainsi qu'une aire de livraison.

Normes de stationnement des vélos :

- Habitat = 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m².
- Bureaux = 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Il devra être préserver au minimum 30% de la surface de la propriété en espace non imperméabilisé.

Opérations d'ensemble:

- Dans les opérations d'ensemble il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 200 m² du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

1AU

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux ainsi que pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone regroupe les terres agricoles du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ✓ Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme).
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article A 2.
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères
- Les carrières.
- Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- Le changement de destination pour un usage non agricole et non nécessaire à l'activité agricole.
- Aucune construction ou installation ne peut être réalisée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau

Dans le secteur Azh sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article A2 dans les secteurs Azh),

A

- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous conditions :

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources si elles restent accessoire à la production principale ;
- Les installations classées ou non directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation indispensables à l'activité des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'exploitation ;
- des aménagements ou des extensions mesurées de constructions d'habitation existantes, non liés à l'activité agricole, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes pour un usage autorisé et qui ne respecteraient pas les dispositions des articles A.6, A.7, A.8 et A.10 du présent règlement pourront être admis.
- Les constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de plancher n'excède pas 20 m² et à condition qu'elles se situent à proximité d'une zone à usage d'habitat ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

Au sein du secteur Azh sont seulement admis :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole devra être soumis à un pré-traitement.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux

A

pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 20 mètres.

Ne sont pas soumises à ces règles de recul :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecteraient pas le recul imposé, extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements et extensions de bâtiments existants qui ne respecteraient pas cette règle, à condition que cela ne réduise pas la distance minimum observée jusqu'alors par la construction par rapport à la limite séparative de propriété ;
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

- La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 10 mètres.
- La distance entre une construction à vocation d'habitation et une annexe ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

Dans l'emprise de la ligne à très haute tension, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception toutefois des pylônes supports de lignes à haute tension.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.1- Règles générales**

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

Clôtures

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

Pour les bâtiments d'activités agricoles :

- Les toitures seront préférentiellement (en fonction des impératifs techniques de l'activité) composées d'un ou plusieurs éléments, à un ou deux pans principaux, inclinés entre 15 ° et 45 °.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc...) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel. Sont interdits les tons clairs trop vifs comme le blanc pur, le jaune... apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Pour les toitures (non traitées en terrasse), les matériaux de couverture doivent être de teinte rouge flammée ou d'un autre ton neutre foncé.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues ou replantées.

13.3 Les plantations d'accompagnement réalisées autour des bâtiments agricoles ne seront pas constituées par des espèces invasives mais composées d'essences locales. Une liste de ces espèces locales est annexée au présent document.

A

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE V:

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE UNIQUE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



La zone N regroupe les espaces naturels du territoire communal, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation nouvelle en raison de leur valeur paysagère, écologique et économique

Rappels :

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ✓ Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- ✓ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans (L111-15 du code de l'urbanisme).
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme annexé.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les formes d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne figurent pas à l'article N2, notamment :
 - Les terrains de camping et de caravanage
 - Le stationnement des caravanes et l'installation d'habitations légères
 - Les carrières
 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une utilisation du sol autorisée
 - le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.

Dans le secteur Nzh sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,

- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans le secteur Nzh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous conditions :

- La réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans le but d'accueillir une activité équestre.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

Au sein du secteur Nzh sont seulement admis :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage, ou puits conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole devra être soumis à un pré-traitement.

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

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

- La marge de reculement est ainsi définie :
 - la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur totale des constructions autorisées ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Dans l'emprise de la ligne à très haute tension, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception toutefois des pylônes support de lignes à haute tension.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**Clôtures**

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 Les haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues ou replantées.

13.3 Les plantations d'accompagnement réalisées autour des bâtiments agricoles ne seront pas constituées par des espèces invasives mais composées d'essences locales. Une liste de ces espèces locales est annexée au présent document.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

N

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE VI : **ANNEXES**



ANNEXE 1

DEFINITIONS

➡ Voirie et accès

⇒ Voie publique : une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

⇒ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇒ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

➡ Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

➡ Extensions

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. La juxtaposition d'un nouveau bâtiment à la construction principale, n'est pas considérée comme une extension, mais comme une construction nouvelle.

➡ Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément, sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

➡ Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

➡ **Limite séparative**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

➡ **Surface de plancher**

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 :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

➡ **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au-dessus du sol naturel avant travaux.

ANNEXE 2

LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol.

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<u>Sorbus acuparia</u> <i>Sorrier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohygrophile	<u>Ulmus laevis</u> <i>Orme lisse</i>	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohygrophile	<u>Ulmus glabra</u> <i>Orme des montagnes</i>	arbre	
		xérophile	<u>Prunus mahaleb</u> <i>Bois ou Cerisier de Sainte Lucie</i>	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohygrophile	<u>Pyrus pyraister</u> <i>Poirier sauvage</i>	arbre	fruitier naturel
		mésophile	<u>Prunus avium</u> <i>Merisier</i>	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			<u>Tilia cordata</u> <i>Tilleul à petites feuilles</i>	arbre	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Juglans regia</u> <i>Noyer</i>	arbre	fruitier
		xérophile	<u>Sorbus aria</u> <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuillu précieux
		xérophile à mésophile	<u>Sorbus torminalis</u> <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuillu précieux
	large amplitude	large amplitude	<u>Betula pendula</u> <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre	
		mésophile	<u>Malus sylvestris</u> <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel
		mésophile à mésohygrophile	<u>Quercus robur</u> <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet
		mésohygrophile	<u>Alnus glutinosa</u> <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
		mésoxérophile à mésophile	<u>Quercus petraea</u> <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet	
Essences	calcaire	large amplitude	<u>Ulmus minor</u>	arbre	taille possible

de haut jet et de haie basse	calcaire à neutre		<i>Orme champêtre ou Ormeau</i>		en haie
		large amplitude	<u>Carpinus betulus</u> Charme	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	<u>Salix alba</u> <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard
		mésophile à mésohygrophile	<u>Fraxinus excelsior</u> <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard
Haie basse	acide	mésophile	<u>Cytisus scoparius</u> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
		mésoxérophile à mésophile	<u>Mespilus germanica</u> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<u>Cornus mas</u> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			<u>Ligustrum vulgare</u> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			<u>Taxus baccata</u> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<u>Viburnum lantana</u> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
		mésohygrophile	<u>Viburnum opulus</u> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		mésophile	<u>Lonicera xylosteum</u> <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	<u>Cornus sanguinea</u> <i>Cornouiller sanguin</i>	arbuste bas	peut être envahissant
		mésohygrophile	<u>Salix viminalis</u> <i>Osier des vanniers</i>	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohygrophile	<u>Prunus spinosa</u> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<u>Sambucus nigra</u> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile à mésophile	<u>Rhamnus cathartica</u> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			<u>Rosa canina</u> <i>Églantier ou rosier</i>	arbuste bas	baie

			<i>des chiens</i>		
		xérophile	<u>Buxus sempervirens</u> <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
	large amplitude	hygrophile	<u>Salix cinerea</u> <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
		large amplitude	<u>Crataegus monogyna</u> <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<u>Frangula alnus</u> <i>Bourdaie</i>	arbuste	comportement variable
			<u>Ilex aquifolium</u> <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			<u>Juniperus communis</u> <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	<u>Corylus avellana</u> <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Salix caprea</u> <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates
	neutre à légèrement acide	mésohygrophile	<u>Salix fragilis</u> <i>Saule fragile</i>	arbuste bas	régulièrement inondé

Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:

Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.

Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).

Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>