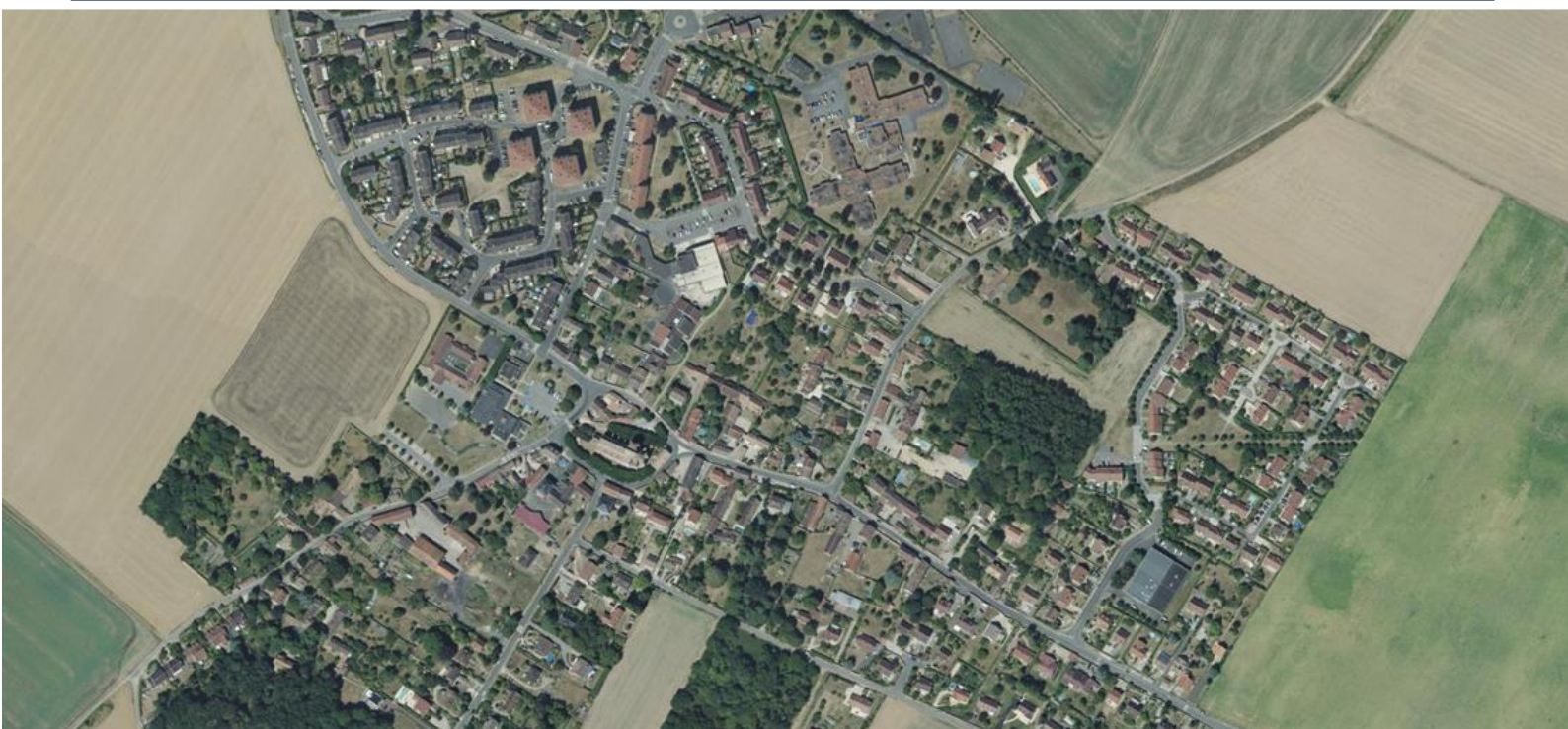




5. REGLEMENT ECRIT



SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.5
1. Champs d'application du PLU	
2. Division du territoire en zones et contenu du document graphique	
3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation	
4. Organisation et contenu du présent règlement	
5. Utilisation du présent règlement	
I. DISPOSITIONS GENERALES	p.7
1. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	
2. Rappel de dispositions législatives, réglementaires et jurisprudentielles, et de délibérations municipales	
II. LEXIQUE	p.13
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	p.29
1. Protections paysagères patrimoniales et environnementales	
2. Aspect extérieur des constructions	
3. Règles spécifiques transversales	
4. Conditions de desserte des terrains et des réseaux	
5. Stationnement	
6. Performance énergétique et environnementale	
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.51
• ZONE UA : le centre-bourg et les cœurs de hameaux	
• ZONE UG : les ensembles résidentiels	
• ZONE UH : les secteurs pavillonnaires	
• ZONE UL : les zones d'équipements	
V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p.75
• ZONE N : les zones naturelles	
VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.87
• ZONE A : les secteurs agricoles	
VII. ANNEXES	p.95

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zones naturelles (N)
- zones agricoles (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet concernés par des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la protection des espaces supports de biodiversité et de la trame verte et bleue

3. ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, le traitement des espaces libres de toutes constructions, les accès, etc.),

Les projets sont alors à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3.

Le présent règlement est organisé en 6 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- **Partie 6** : dispositions applicables aux zones naturelles
- **Partie 7** : dispositions applicables aux zones agricoles
- **Partie 8** : Annexes

INTRODUCTION

5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :

ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (plan de zonage) qui permet :

- D'identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- De vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, paysager, *Emplacement réservé*, etc.)
- D'identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.

ETAPE 2 : Consulter les annexes du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté.

ETAPE 3 : Consulter le règlement écrit qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, et 6 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.



I. DISPOSITIONS GENERALES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux,
 - aux routes à grande circulation.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R*. 6111-5, et L. 111-1-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 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 nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas présent, le PLU autorise la reconstruction à *emprise au sol* identique, et sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des règles du PLU dans les conditions ci-dessus, et dans le respect du plan de prévention des risques naturels.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

CLOTURES

Conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme, et en application de la délibération du Conseil municipal du 24/06/2009, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant, et légalement autorisé, n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

DEROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du Conseil municipal du 1er septembre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage.

PREVENTION DU RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. Les parcelles traversées par les ouvrages de canalisations de transport de gaz naturel sont grevées d'une bande de servitude dite « non-aedificandi ». Ces périmètres sont représentés à titre indicatif sur le plan des servitudes ; en cas d'écart entre la représentation graphique et les distances figurant en annexe des servitudes, seules ces dernières font foi, par rapport au tracé réel des canalisations.

PREVENTION DU RISQUE INONDATION

Une partie du territoire communal (cf. plan en annexe informative du PLU) est concernée par le risque inondation par remontées de nappes. Sur les secteurs concernés il conviendra de s'informer sur le site :

www.georisques.gouv.fr

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes.

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de **mouvement** de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SITES ARCHÉOLOGIQUES

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune figure sur le plan en annexe. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de Région.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

SITES ET SOLS POLLUÉS

Avant tout projet d'aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués complété par la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués qui met à jour des outils méthodologiques de gestion des sites et sols pollués de 2007.



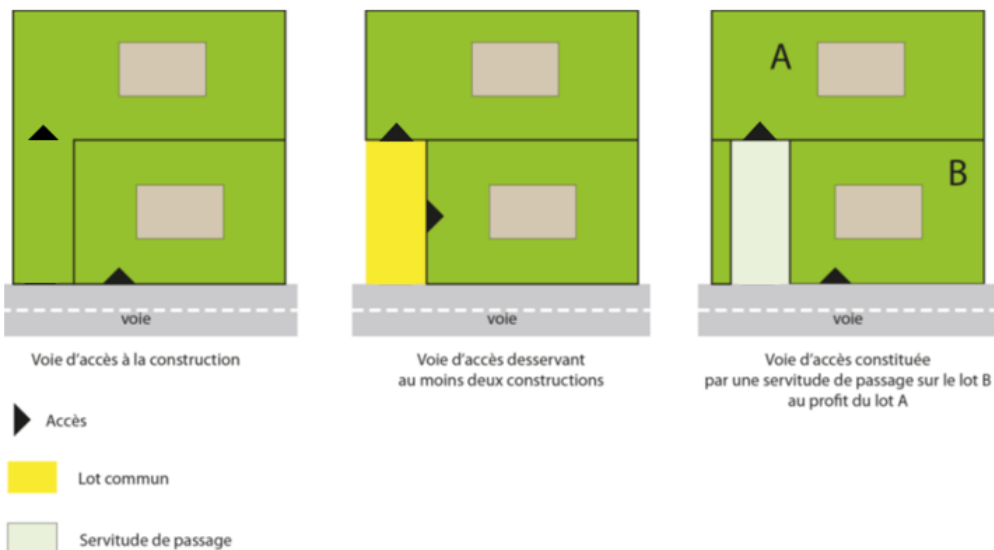
II. LEXIQUE

LEXIQUE

Accès et voie

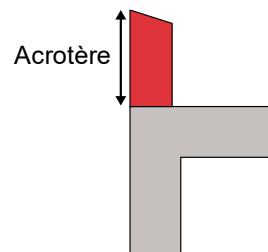
L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.

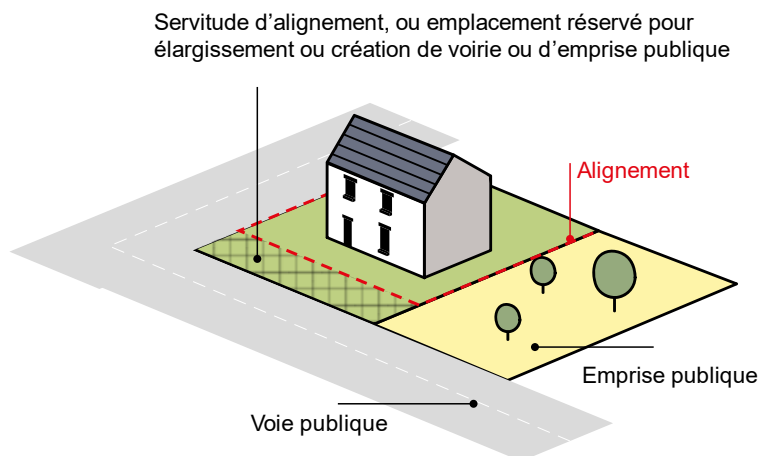


Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

L'*alignement* est la limite entre la *voie* publique ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie* publique ou d'une emprise publique et la propriété riveraine.

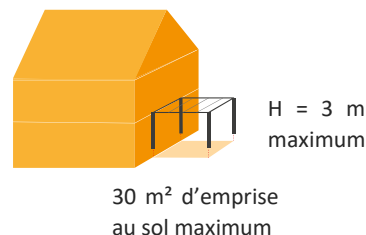


II. LEXIQUE

LEXIQUE

Abris légers

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas, abris-bois sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur au moins 2 faces. L'emprise totale maximale de ces structures est limitée à 30 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut.



Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une hauteur supérieure à 2 mètres lors de la plantation et présenter une capacité de développement supérieure à 3 mètres à maturité.



Lors de la plantation

Bâtiment

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

Clôture

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

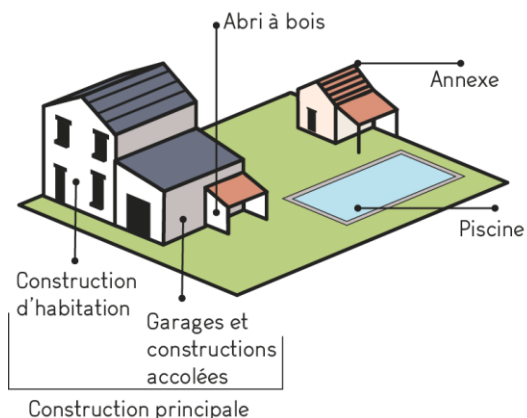
II. LEXIQUE

LEXIQUE

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des *piscines*, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une *Construction principale* ;



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Les abris de type remise à bois, les structures de type carports, auvents, etc. dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

Construction existante

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

Une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal : il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur inférieure à 1,80m).

II. LEXIQUE

LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue des arrêtés des 10 novembre 2016 et 31 janvier 2020.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.

II. LEXIQUE

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
la sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels.	Inclut les établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	
la sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes.	Inclut les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

II. LEXIQUE

Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> – Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none"> – Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none"> – Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissements d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

II. LEXIQUE

Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

LEXIQUE

Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Elle constitue la partie basse du toit lorsqu'elle est différenciée par la pente.

Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

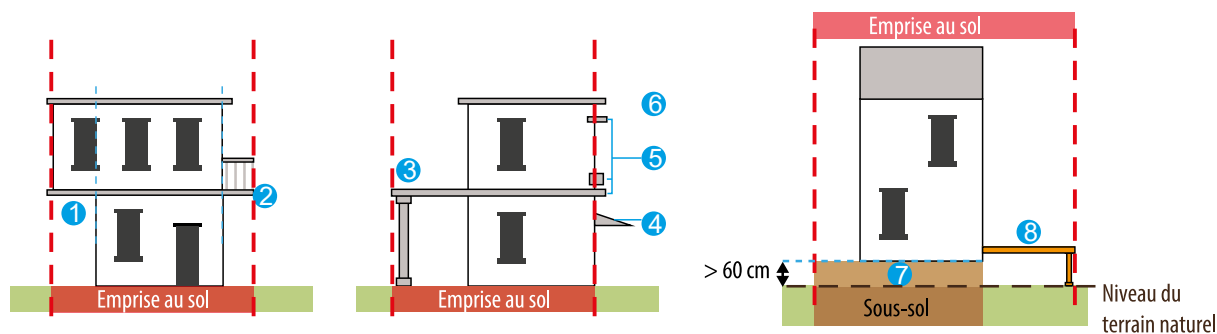
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.



- ① Surplomb
- ② Balcon
- ③ Débord de toiture soutenu

- ④ Marquise
- ⑤ Elements de modénature
- ⑥ Débord de toiture non soutenu

- ⑦ Débord de sous-sol au dessus du terrain
- ⑧ Terrasse > 60cm

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

LEXIQUE

Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées et de moins d'1,40 mètre de largeur réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, *accès piétons imperméables* ou de plus d'1,40 mètre de large, *piscines* et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Espace perméable

Un *espace perméable* est un espace qui permet l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Extension

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

Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

Façade

Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la *façade principale* (*façade sur rue*), la *façade arrière* et les *façades latérales* le plus souvent appelées *pignon*.

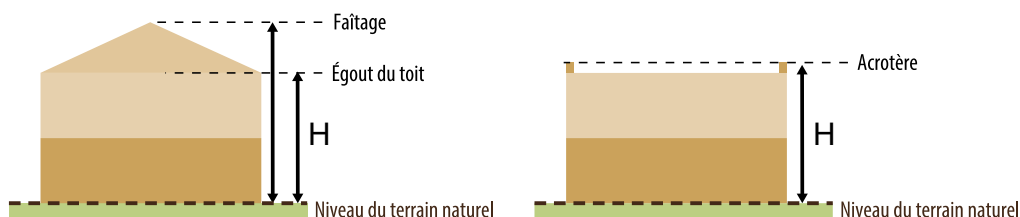
Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

Faîtage

Le *faîtage* correspond au sommet des *pans d'une toiture*.

LEXIQUE

Hauteur des constructions



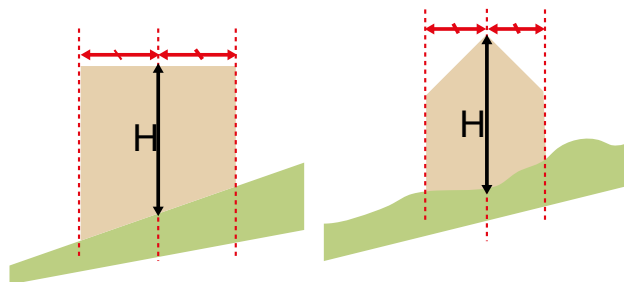
La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faitage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*. Les installations techniques (antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferies, climatisation) sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 3 m de hauteur.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la moitié de la largeur de la *façade* ou du *pignon*.

Si la longueur de *façade* excède 20 m, elle est divisée en tranches dont aucune n'excède 20 m, la hauteur est calculée au milieu de chaque tranche.



Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n°76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

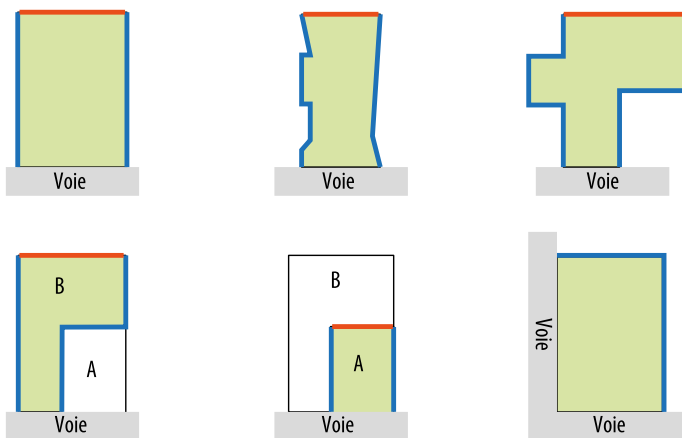
LEXIQUE

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs *unités foncières*, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies* et emprises publiques.

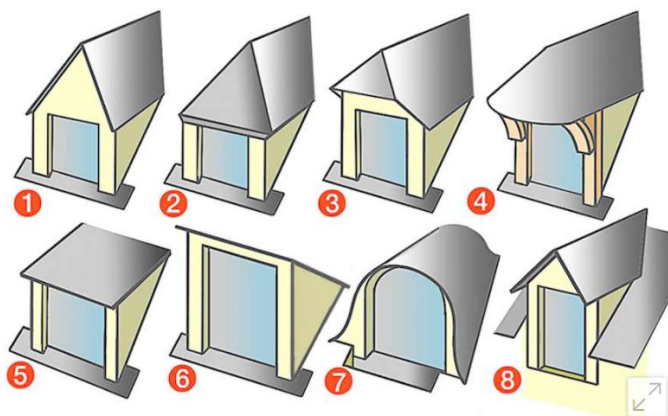
Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



— Limites latérales — Limites de fond de parcelle

Lucarne

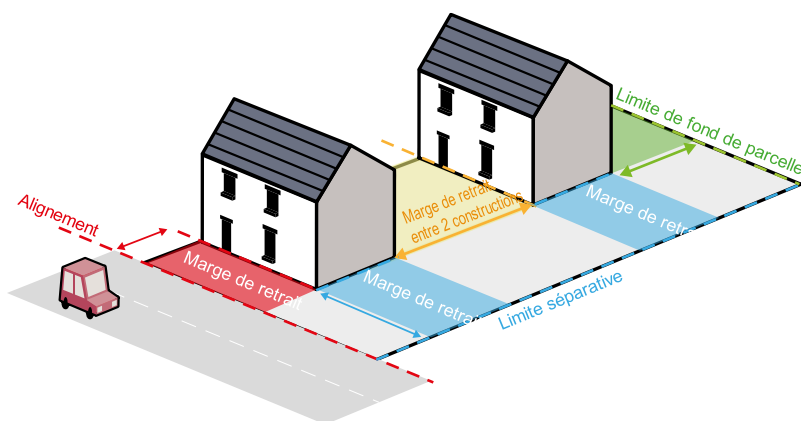
Une *lucarne* est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au *comble*. La *lucarne* est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « *joues* » ou « *jouées* ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (*croupe*) formant des *noues* avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne* est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.



Dans tous les cas, la *marge de retrait* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.

LEXIQUE

Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade* avec *ouverture* est une *façade* aveugle.

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les *lucarnes*,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel,

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des *vues* au sens du présent règlement :

- les *ouvertures* (jour de souffrance) situées à 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées au maximum à 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel

Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la *couverture* (fenêtre de type Vélux).

Parement

Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

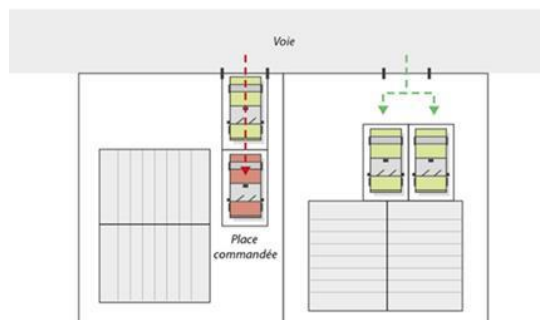
Piscine

Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La *piscine* concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

LEXIQUE

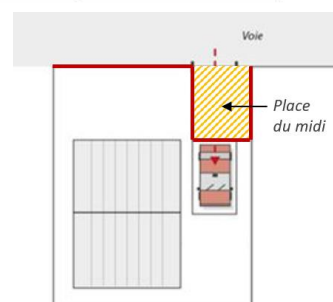
Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Place du midi

Une place de stationnement dite : « place du midi » est une aire de stationnement non clôturée donnant sur la voie publique. Elle permet d'arrêter un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation.

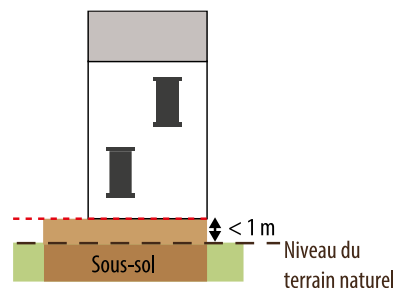


Pignon et mur *pignon*

Le *pignon* est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur *pignon* est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de *façade* principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

[Article R. 111-22 Code de l'urbanisme] 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 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

LEXIQUE

- 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.

Terrain

Voir « *unité foncière* »

Unité foncière

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges.

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de **10 mètres** à compter des berges des cours d'eaux repérés sur le plan de zonage (vidange des Béliers, petite vidange, grande vidange).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AQUEDUC DE LA VANNE

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de **13 mètres** à compter de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne.

ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des *arbres* isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'*alignements*.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les *accès* aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

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

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas cités à l'article R.421-23-2.

ARBRES REMARQUABLES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables et alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

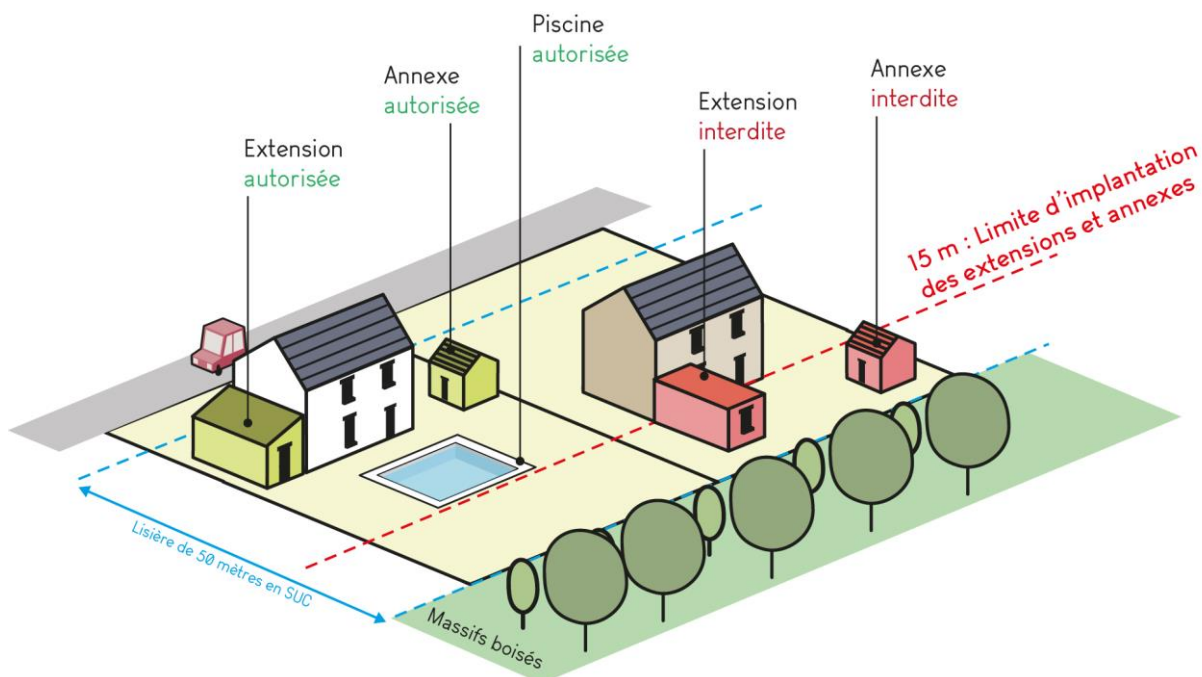
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

PROTECTION DES LISIERES DE BOIS ET FORETS

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

- **En dehors des sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits (cf. schéma ci-dessous) :
 - toute construction principale nouvelle,
 - toute extension de construction principale existante et légalement autorisée,
 - toute construction d'annexes,
 - toute extension d'annexes existantes,
 - toute piscine creusée.
- Dans les **sites urbains constitués** identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 à 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, seules les constructions principales nouvelles sont interdites. Sont ainsi autorisées (cf. schéma ci-dessous) :
 - Les extensions de construction principale existante et légalement autorisée,
 - Les constructions d'annexes,
 - Les extensions d'annexes existantes,
 - Les piscines creusées.



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

CORRIDORS ECOLOGIQUES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

En zone N et A, tous aménagements ou constructions susceptibles de porter atteinte aux corridors écologiques terrestres ou aquatiques, et à leur fonctionnement, sont interdits, hormis les infrastructures d'intérêt collectif.

En zone U, tout projet devra être conçu de manière à préserver un corridor écologique terrestre fonctionnel (préservation d'espaces végétalisés permettant de traverser le terrain, mise en place de clôtures perméables permettant le passage de la faune, préservation ou plantation d'un maximum d'arbres, etc.).

En zone A, sont interdits dans un périmètre de 10 mètres de part et d'autre des corridors aquatiques identifiés sur le plan de zonage.

- toute construction susceptible de gêner le fonctionnement du corridor aquatique
- tout remblai et tout aménagement, en particulier les *clôtures* pleines, susceptible de porter atteinte au corridor aquatique,

MARES ET PLANS D'EAU À PRÉSERVER (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les mares et les plans d'eaux repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai, *comblement* et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de **10 mètres** autour de ces points d'eau.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1 - LES PROTECTIONS PAYSAGERES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET ELEMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Patrimoine bâti remarquable

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite
- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les *couvertures*, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- Pour les éléments de patrimoine bâti en pierres ou en briques, les travaux d'isolation privilégieront une isolation par l'intérieur.

Mur remarquable protégé

Les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine).

Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle. Dans le cas où un tel agrandissement ou création d'accès s'accompagne de la création de poteaux, ces derniers devront être dans les mêmes matériaux que le mur d'origine.

En cas d'effondrement subit d'un mur remarquable existant, sa reconstruction doit être assurée à l'identique.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments autorisés devront s'intégrer dans le paysage urbain de Champcueil et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

Les extensions ou surélévations de constructions et les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du bourg. Elles devront par ailleurs respecter une harmonie d'ensemble en termes de traitement et d'architecture et éviter une trop grande diversité dans l'emploi des matériaux.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LES FAÇADES

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une façade doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire.

Les opérations de ravalement de façade doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, couvertures, etc.

Pour les opérations d'isolation par l'extérieur, lorsqu'elles sont autorisées, qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, ce dernier doit présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

Les travaux sur façade doivent permettre d'intégrer les dispositifs et les installations techniques, sans pose d'éléments extérieurs rapportés, incompatibles avec le caractère de l'édifice.

Les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

Les teintes des façades devront s'inspirer des tons du nuancier établi par la Parc Naturel Régional du Gâtinais, disponible et consultable en mairie.

LES PERCEMENTS

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les caissons de volets roulants installés en saillie de la *façade* sont interdits sur les *façades* qui donnent sur rue.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la *façade* et doivent être adaptés à l'architecture de la construction. La hauteur des aménagements des *façades* commerciales ne doit pas dépasser le niveau bas des appuis de fenêtre du premier étage.

Lorsqu'un local commercial se développe sur plusieurs constructions contiguës, la devanture ou vitrine doit respecter la composition existante de la *façade* de chaque bâtiment (superposition des *ouvertures* selon un axe d'*alignement*, interdiction de créer une devanture uniforme sur plusieurs bâtiments contiguës).

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la *façade* (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du Code de l'environnement et ne constituer aucune gêne pour la circulation.

LES TOITURES

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à usage d'habitation comporteront au minimum 2 pans.

Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement urbain.

En cas de toiture terrasse, les relevés d'acrotère doivent masquer les équipements techniques tels que les moteurs de ventilation, climatisation, superstructure...

Les constructions annexes et les vérandas pourront comporter 1 ou plusieurs pans. Les extensions dans le prolongement des bâtiments existants seront couvertes avec des toits de pentes similaires.

En zone UA

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à un seul pan, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 25% de la surface totale de la toiture de la construction principale.

Couvertures

Les couvertures de matériaux présentant un aspect de tuiles plates ou de tuiles petit moule de ton vieilli seront privilégiées.

En cas de restauration d'une toiture en tuiles mécaniques, l'emploi de la tuile mécanique ou tout autre matériaux qualitatif peut être admis. Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate, etc.).

Les toitures des constructions annexes à l'exception des serres doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, zinc.

Les toitures des vérandas doivent être constituées de type bac acier mat, tuiles, zinc ou verrière.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive sont interdits.

Les teintes des toitures devront s'inspirer des tons du nuancier établi par la Parc Naturel Régional du Gâtinais, disponible et consultable en mairie.

Panneaux solaires, accessoires techniques, etc.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante dans l'environnement paysager.

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture ou être disposés au sol, non visible depuis la voie publique.

Les autres dispositifs (antennes, etc.) doivent être disposés de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et *voies* publiques.

Ouverture en toiture

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).

Le faîtage des lucarnes doit être inférieur à celui de la toiture.

Les châssis de toit doivent être de teinte foncée. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite, le plus grand côté dans le sens de la pente, et encastrés dans la couverture (et non pas en saillie).

LES RACCORDEMENTS AUX RESEAUX

Les raccordements aux réseaux doivent être prioritairement souterrains. En cas d'impossibilité d'enfouissement des réseaux (électrique, téléphonique...) ceux-ci doivent être réalisés afin d'être peu visibles en *façade* depuis le domaine public. Si l'encastrement des réseaux n'est pas possible, ils sont peints dans le ton de la *façade*.

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être implantés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique).

Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Les dispositifs techniques devront être implantés de manière à limiter la gêne potentielle pour les terrains voisins et ne pourront, en tout état de cause, être implantés à moins de 3 mètres d'une limite séparative.

LES CLOTURES

Dispositions applicables aux *clôtures à l'alignement*

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres à l'alignement.

Sont interdits, l'emploi à nu de matériaux destinés à être couverts ou enduits, de plaques de béton sauf aspect pierre ou bois, de bardage acier, de bâches, de panneaux de bois (type plaque) et de brandes/canisses/haies artificiels.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de tuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des terrains par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés légèrement en retrait.

En outre, les clôtures à l'alignement devront, zone par zone, être traitées comme suit :

En zone UA :

- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage vertical en ferronnerie ou bois ajouré sur un minimum de 50 % de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays, sous réserve de s'intégrer à son environnement proche.
- Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement ou implantées sur une seule limite séparative, les clôtures devront occulter l'espace demeuré libre en front de rue, entre limites séparatives ou entre la construction et l'autre limite séparative.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est autorisée uniquement pour permettre de réaliser un accès. En cas de démolition d'un mur en pierre, celui-ci devra être reconstruit à l'identique en lieu et place.

En zones UG, UH et AUH :

- soit d'une haie vive (clôture végétale) ;
- soit d'un grillage ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou bois ajouré sur un minimum de 50 % de la surface, et obligatoirement doublé d'une haie vive constituée d'essences locales variées ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie de type grille ou barreaudage vertical en ferronnerie ou bois ajouré sur un minimum de 50 % de la surface, doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un mur plein maçonné ou en pierre de pays.

En zones UL et UI :

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ;
- soit de simples haies végétales ;

En zones A et N :

Les clôtures peuvent en outre être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage simple torsion. Il est recommandé que les clôtures soient perméables avec des passages faune d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

2 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures en limites séparatives

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Sont interdites :

- Les clôtures de type plaques de béton préfabriquées brutes et non recouvertes d'un enduit, crépi ou élément décoratif, et les plaques de bardage métallique,
- Les éléments d'occultation rapportés synthétiques et de types lames occultantes, bâches, haies artificielles. Les éléments d'occultations naturels sont en revanche autorisés.
- Les clôtures de type « fils barbelés ».
- Les clôtures de type « tesson de bouteille », ou autre dispositif coupant et contendant.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil.

Il est recommandé que les clôtures en limites séparatives soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

En toutes zones, à l'exception des zones A et N :

- Les clôtures sont préférentiellement constituées de grillage.
- Elles peuvent être néanmoins réalisées en mur de maçonnerie enduite ou en bois.
- Elles sont doublées d'une haie vive d'essences locales.

Dans les zones A et N :

Les clôtures doivent avoir un aspect valorisant le caractère agricole et/ou naturel de la zone. En cas de clôtures pleines existantes, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune

Les clôtures peuvent être constituées de poteaux en bois, sans soubassement maçonné et de fil de fer lisse ou de grillage. Les fils barbelés sont tolérés uniquement pour les clôtures liées à des activités d'élevage agricole.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

En toutes zones, sont autorisés :

- L'aménagement et l'*extension* des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les installations classées soumises à déclaration sauf si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

En toutes zones sont interdit :

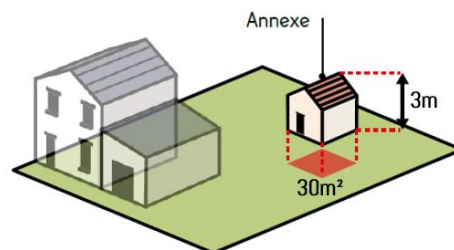
- les dépôts de matériaux ou de matériels, sauf s'ils sont liées à une activité autorisée au sein de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

En toutes zones :

Les *constructions annexes* de moins de 30 m² d'emprise au sol et de moins de 3 m de hauteur ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives* ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Toutes *constructions annexes* de 30 m² et plus et/ou de 3 m de hauteur et plus devront respecter l'ensemble des règles du présent règlement, y compris les règles d'implantation par rapport aux *limites séparatives* et les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.



PISCINES/SPA/JACCUZZI

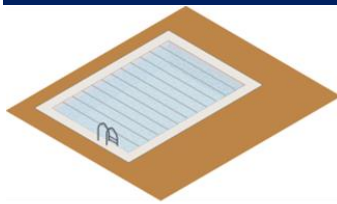
Les *piscines* non pourvues de dispositif de *couverture* ne sont pas constitutives d'*emprise au sol* pour l'application du présent règlement. En revanche, les *piscines* et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'*espace vert de pleine terre*.

Une *piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la *couverture* est en totalité ou en partie amovible et à une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

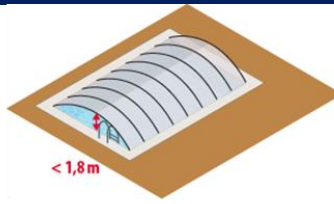
Aussi, une *piscine* couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de *couverture* est supérieure ou égale à 1,80 mètre.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

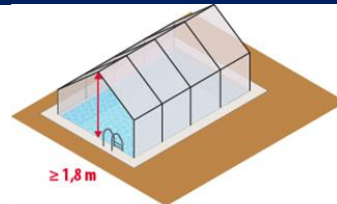
3 - LES REGLES SPECIQUES TRANSVERSALES



Piscine non couverte



Piscine non couverte



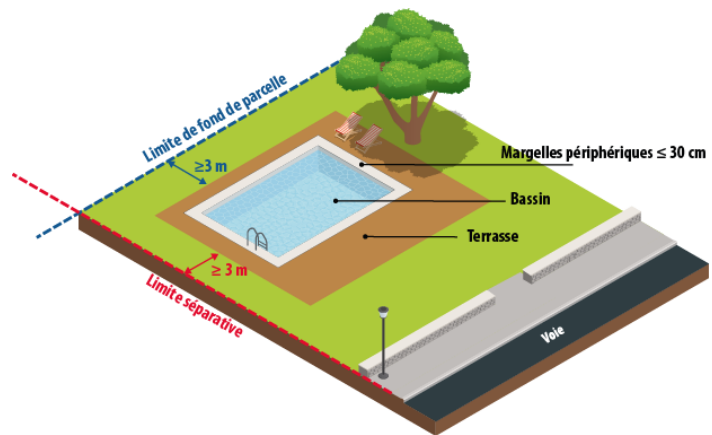
Piscine couverte

Les piscines non couvertes doivent respecter une *marge de retrait* telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la *limite séparative* et fond de parcelle. Tout local technique lié à une piscine devra également respecter une distance d'au moins 3 mètres de toute limite séparative.

Les margelles périphériques ont une largeur de 30 cm maximum.

Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.

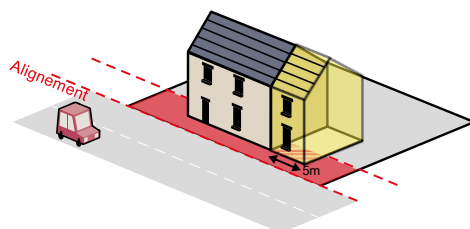


EXTENSION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES SITUÉES DANS LES MARGES DE RETRAIT PAR RAPPORT A LA VOIE ET AUX LIMITES SEPARATIVES

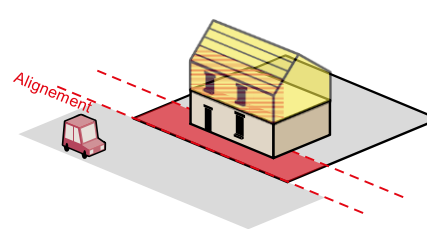
1 - Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes, et légalement autorisée, non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'*alignement* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



■ Règle de retrait du présent règlement
■ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement
■ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

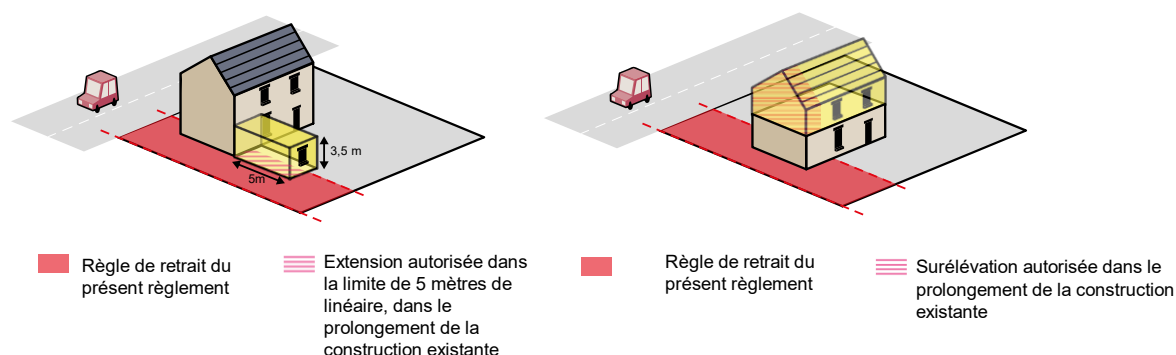
3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

2 - Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de constructions existantes, et légalement autorisée, non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une *façade*, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux *voies*, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite.

RÈGLES PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En dehors de la zone UL, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles des chapitres 2 (*caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*) et 3 (*traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*) des dispositions particulières applicables aux différentes zones :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

3 - LES REGLES SPECIFIQUES TRANSVERSALES

ARBRES ET PLANTATIONS

Les *arbres* doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Il est exigé la plantation d'au moins un *arbre* de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Les *arbres* de haute tige devront être plantés au minimum à 2 m des *limites séparatives*.

Un périmètre non-imperméabilisé doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa dimension doit être adaptée à l'essence choisie et ne pourra être inférieur à un rayon de 1,5 mètre autour du tronc.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents.

Les arbres d'*alignement*, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées dans la logique paysagère de l'*alignement* préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'*arbres* et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

ANTENNES - RÉSEAUX NUMÉRIQUES ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Les pylônes, antennes et autres supports techniques autonomes de plus de 10 m de hauteur sont proscrits dans tous les espaces ouverts du territoire communal en raison de la protection des paysages. Leur création ne sera rendue possible que sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- Une intégration paysagère optimale afin qu'ils soient le plus discrets dans le grand paysage. Ainsi, tout pylône ou antenne devra être implanté à proximité immédiate d'arbres existants au moins égal à la moitié de leur hauteur, masquant l'antenne dans toutes les directions afin de permettre leur camouflage.
- Des possibilités de mutualisation des équipements sur un même mat afin d'éviter leur dispersion. Tout support nouvellement créé devra permettre l'accueil d'au moins 4 opérateurs mobiles.
- Afin de prévenir tout risque de chute, les pylônes de télécommunication de plus de 10 m de haut doivent respecter un retrait de toute construction au moins égal à 1,5 fois leur hauteur, sauf dispositifs techniques liés à l'antenne elle-même (transformateurs, etc.).

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

4.1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir *accès* à une *voie* publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'*accès* sur les *voies* publiques.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, les accès nouveaux devront avoir une largeur de :

- 4 mètres minimum
- 5 mètres minimum lorsque l'accès dessert plus de 3 logements

4.2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* et *voies* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si ils présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée. Toute voie de desserte nouvellement créée devra avoir une largeur de :

- 4 mètres minimum
- 5 mètres minimum lorsqu'elle dessert plus de 3 logements

4.3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de 4 mètres minimum de largeur pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements spécifiques aux vélos. Les *voies* en impasse desservant plus de 3 logements, doivent être d'une largeur minimum de 5 mètres.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4.4 – Alimentation en eau potable

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

4.5 – Assainissement

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet (art. 1.35-8 du code de la Santé Publique). Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit obligatoirement infiltrer les pluies courantes à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur (règlement d'assainissement du SIARCE figurant en annexe du PLU) et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface. Il est imposé de stocker les eaux de pluie dans des cuves ou citernes de rétention permettant de réutiliser l'eau à des fins domestiques, tout en veillant à garantir leur salubrité et l'absence de prolifération de moustiques (système de couverture). Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

A défaut, l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limitée au minimum (débit de fuite limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans conformément au règlement d'assainissement du SIARCE) en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet (pleine terre, puisard, réservoirs, bassins, revêtements perméables, toitures végétalisées etc.).

En cas de présence de source sur le terrain, les eaux de source ne pourront être déversées dans le réseau d'eaux usées, en l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

4.6 – Déchets

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures déchets ménagères des usagers.

Toute construction ou installation doit intégrer un local ou des aménagements de stockage sur le domaine privé à un emplacement permettant une sortie aisée des conteneurs le jour de collecte. Ce local ou ces aménagements doivent pouvoir recevoir les divers conteneurs liés au service public de gestion des déchets en place sur le territoire, et être adaptés en fonction de la superficie et de la fonction de la construction.

La présentation des conteneurs à la collecte doit répondre aux modalités indiquées dans le Règlement de collecte en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Val d'Essonne.

L'ensemble des dispositions relatives au stockage des conteneurs et à leurs présentations à la collecte doit être en cohérence avec le Règlement de collecte en vigueur sur le territoire de la Communauté de communes du Val d'Essonne.

Tout projet doit faire l'objet d'une consultation auprès du service Déchets ménagers de la Communauté de communes du Val d'Essonne afin de s'assurer de la fonctionnalité des aménagements prévus

4.7 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - STATIONNEMENT

1 – Dimensions et traitement des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent être dimensionnées de manière à garantir leur utilisation dans de bonnes conditions. un recul minimum de 5 mètres est obligatoire pour l'accès aux places de stationnement sauf en cas d'implantation à l'*alignement*.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

La pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'*alignement* sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications de l'Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou de l'Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration du terrain, il est recommandé, pour les constructions à destination d'habitation, de prévoir une *place du midi*.

Les places de stationnement et voies d'accès extérieures doivent être réalisées prioritairement en revêtements de sol perméables (dalles alvéolaires de type « evergren », graviers, gazon, dalle gazon, etc.).

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	Logements jusqu'au T3 : 2 places de stationnement par logement Logements T4 et plus et/ou de plus de 100m ² : 3 places de stationnement par logement
	Hébergement	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none">Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de <i>surface de plancher</i>.Pour les constructions supérieures à 100 m² de <i>surface de plancher</i> : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de <i>surface de plancher</i>.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Autre hébergement touristique	0,5 place de stationnement par chambre

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
	hôtel	0,5 place de stationnement par chambre
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Entrepôt	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
	Bureau	1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

En cas de restructuration / rénovation / agrandissement d'une construction existante, ayant pour conséquence la création d'un ou plusieurs logements, les dispositions générales s'appliquent.

En cas d'un changement de destination, il est demandé de répondre aux règles applicables à la nouvelle destination.

La suppression de garages ou places de stationnement existants est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

Lorsque cela est techniquement possible, il est recommandé d'aménager une *place du midi*.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

5 - STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement vélo (hors 2 roues motorisées) :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	<p>Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Commerces et artisanat	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

6 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

Toute construction réalisée en ossature bois bénéficie d'un bonus de hauteur de 0,5 mètre par rapport aux règles édictées au sein du présent règlement.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES



IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DE VILLAGE ET DE HAMEAUX

La **zone UA** correspond aux parties les plus anciennes de Champcueil, qu'il s'agisse du vieux village ou des cœurs des hameaux de Loutteville et Beauvais. Elle accueille des constructions anciennes souvent implantées à l'alignement de voie (pignon ou façade sur rue) et en limites séparatives. La zone UA comprend un sous-secteur spécifique :

- Le **sous-secteur UA*** correspondant à la polarité commerciale du village



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DE VILLAGE ET DE HAMEAUX

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	Au sein du secteur de mixité sociale identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de plus de 7 logements devra comporter au moins 30% de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Que les nuisances ou gênes éventuelles soient limitées pour le voisinage et l'environnement bâti
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros	X		
Hôtel		X	
Cinéma			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			Seuls sont autorisés les constructions à destination d'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du présent règlement, et sous condition de réduire les nuisances ou gênes éventuelles pour le voisinage et l'environnement bâti.
Exploitation forestière	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

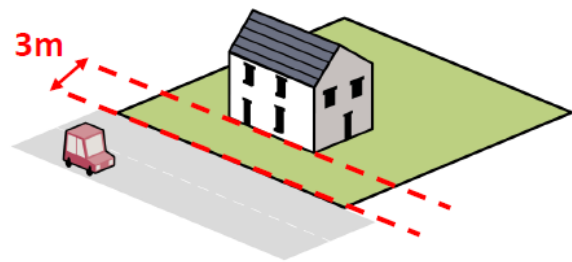
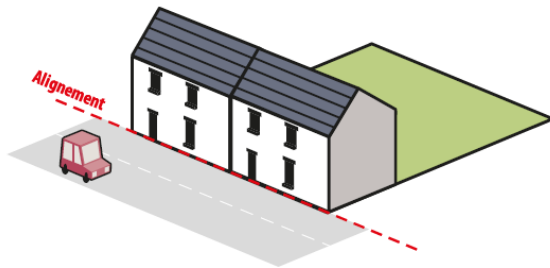
ZONE UA : CŒUR DE VILLAGE ET DE HAMEAUX

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

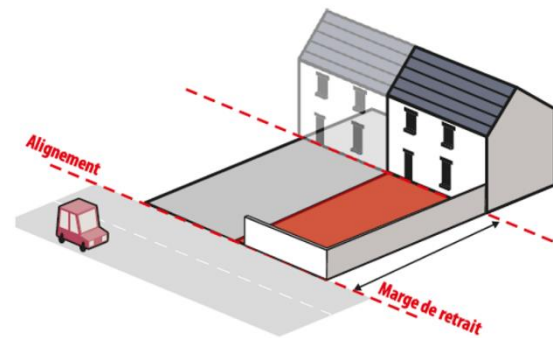
Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement ;
- en retrait de **3 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



En cas d'implantation en retrait :

- la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée ;
- il sera privilégié une implantation dans le prolongement d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLU.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DE VILLAGE ET DE HAMEAUX

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

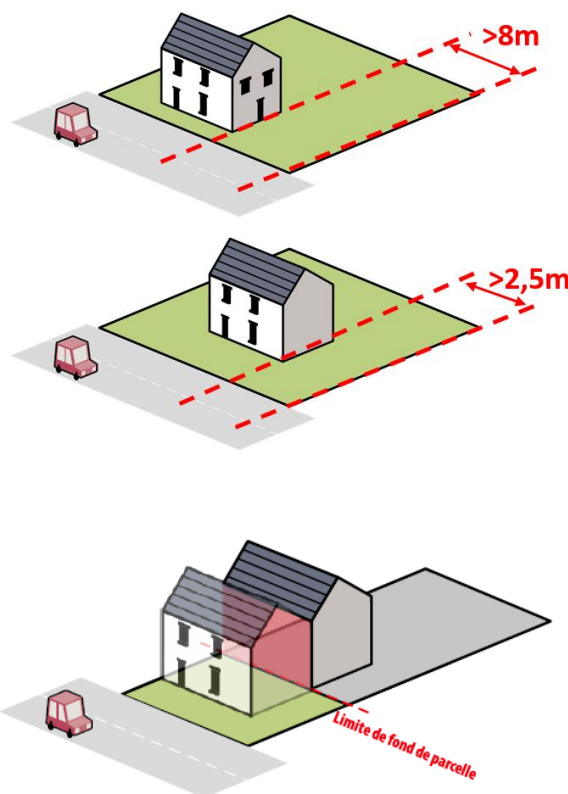
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des *limites séparatives latérales*.

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives de fond de parcelle*.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **8 mètres**.
- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **2,5 mètres**.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de parcelle si elles s'adosent à une construction ou à un mur séparatif existant, dans la limite des héberges de cette construction ou de ce mur séparatif.

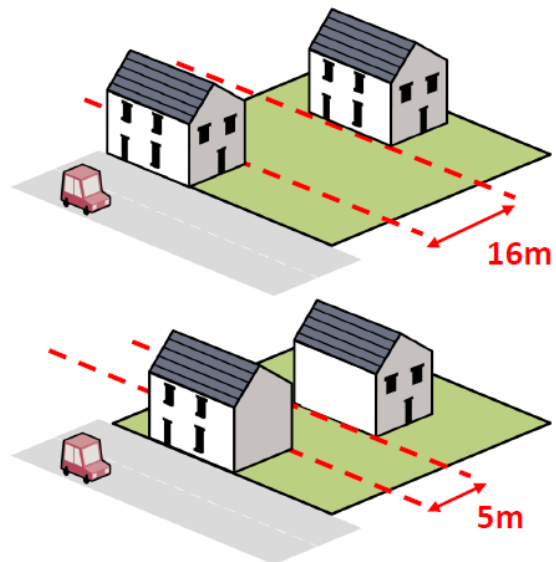
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DE VILLAGE ET DE HAMEAUX

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 - Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Lorsque plusieurs *constructions principales*, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à un minimum de **5 mètres**.



Ce minimum est porté à **16 mètres**, dans le cas d'*ouverture(s) créant des vues* situées sur l'une ou les *façades* et/ou en toiture d'une ou des constructions en vis-à-vis.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'*unité foncière* existante. Elle est fixée à :

- **30 %** pour les 300 premiers m² de l'*unité foncière*,
- **20 %** pour les 500 m² suivants de l'*unité foncière*,
- **10 %** au-delà de 800 m² de l'*unité foncière*.

Emprise au sol maximum		Part de pleine terre minimum
30%	0 - 300 m ²	50%
20%	300 m ² - 800 m ²	65%
10%	Au delà de 800 m ²	80%

Exemple d'application :

Une *unité foncière* de 900 m² (300 m² + 500 m² + 100 m²) permet la réalisation de l'*emprise au sol* maximale suivante :

$30\% \times 300 \text{ m}^2$ (soit 90 m²) + $20\% \times 500 \text{ m}^2$ (soit 100 m²) + $10\% \times 100 \text{ m}^2$ (soit 10 m²) = 200 m² au total.

Au sein du sous-secteur UA* :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **70 %** de la superficie de l'*unité foncière*.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

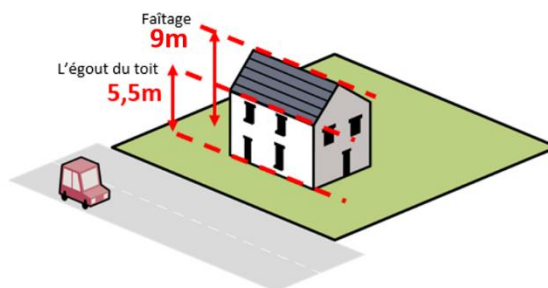
ZONE UA : CŒUR DE VILLAGE ET DE HAMEAUX

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale des constructions* est fixée à R+1+combles et :

- **5,50 mètres** à l'égout du toit,
- **9 mètres** au faîtage.



Au sein du sous-secteur UA* :

La *hauteur maximale des constructions* est fixée à R+2+combles et :

- **9 mètres** à l'égout du toit,
- **12 mètres** au faîtage.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA : CŒUR DE VILLAGE ET DE HAMEAUX

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

La superficie minimale *d'espace vert de pleine terre* est progressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à :

- **50 %** pour les 300 premiers m² de l'unité foncière,
- **65 %** pour les 500 m² suivants de l'unité foncière,
- **80 %** au-delà de 800 m² de l'unité foncière.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 900 m² (300 m²+500 m²+100 m²) doit présenter une superficie minimale d'espaces de pleine terre suivante :

$50\% \times 300 \text{ m}^2$ (soit 150 m²) + $65\% \times 500 \text{ m}^2$ (soit 325 m²) + $80\% \times 100 \text{ m}^2$ (soit 80 m²) = 555 m² au total.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle *d'espace vert de pleine terre* ci-dessus.

Au sein du sous-secteur UA* :

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en *espace vert de pleine terre* est fixée à **10 %**.

Emprise au sol maximum		Part de pleine terre minimum
30%	0 - 300 m ²	50%
20%	300 m ² - 800 m ²	65%
10%	Au delà de 800 m ²	80%

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UG : LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES ET RESIDENTIELS

La **zone UG** correspond aux quartiers organisés selon une trame urbaine homogène réalisés sous la forme de lotissements. Elle englobe des résidences d'habitat individuel constituées de maisons jumelées ou groupées, mais aussi des résidences de collectifs.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UG : LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES ET RESIDENTIELS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Seuls sont autorisées les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros			
Hôtel			
Cinéma			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UG : LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES ET RESIDENTIELS

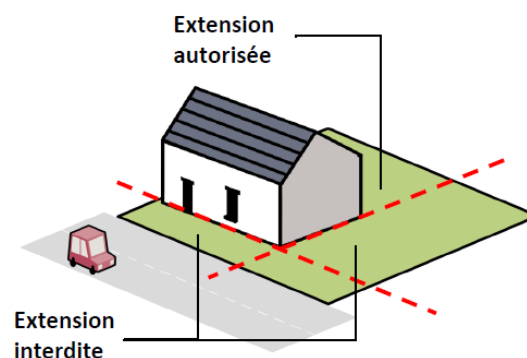
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les extensions des constructions existantes, et légalement autorisées, à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées uniquement dans le prolongement de la façade arrière de la construction.

Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la façade principale de la construction, sont interdites :

- toute extension
- toute implantation d'annexes



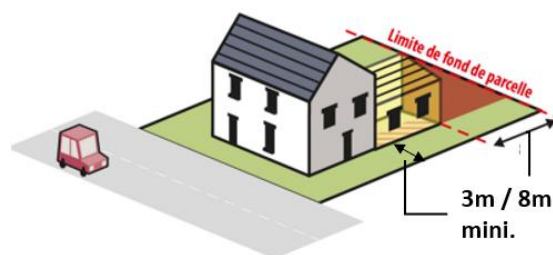
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions existantes, et légalement autorisées, à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales maximum sous condition qu'elles :

- constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ;
- et de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative latérale ou de fond de parcelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de l'extension ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **3 mètres**.
- si la façade et/ou la toiture de l'extension comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **8 mètres** ;



2.3 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

La construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes.

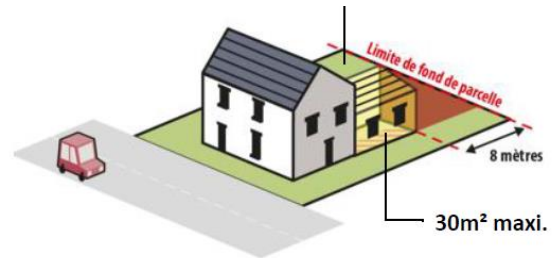
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UG : LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES ET RESIDENTIELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale est limitée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 30 m² maximum hors annexes.



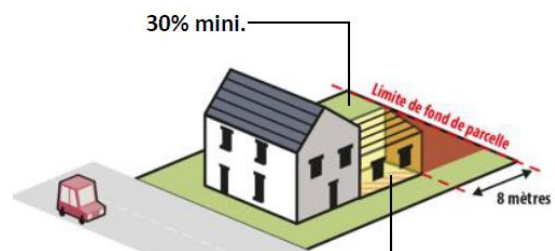
2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale* des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les *espaces verts de pleine terre* existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées et sous réserve de conserver au moins **30 %** de la superficie du terrain.

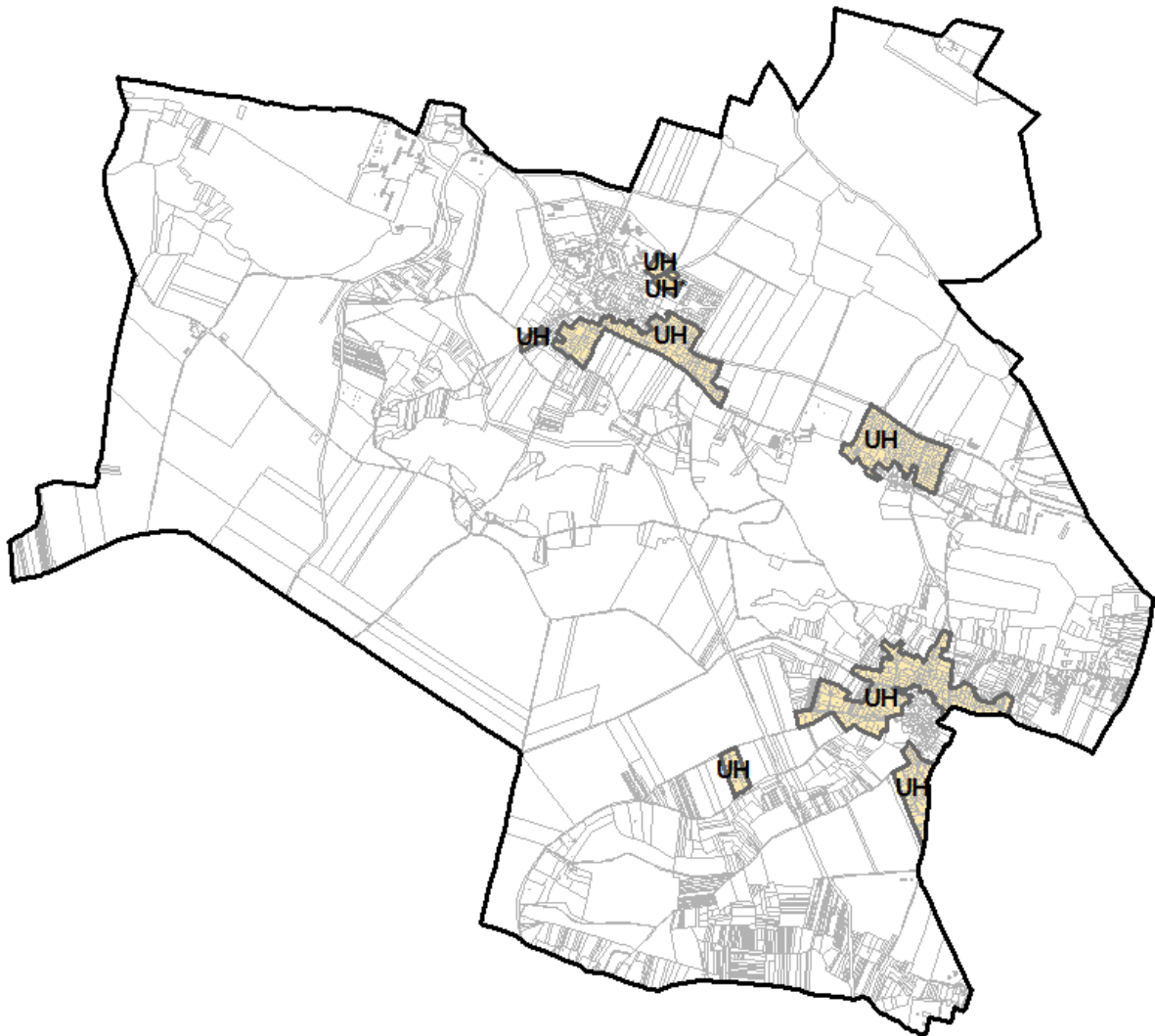


IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS PAVILLONNAIRES DIFFUS

La **zone UH** correspond aux quartiers pavillonnaires qui se sont développés de façon diffuse autour des zones urbanisées plus anciennes du village et des hameaux. La zone UH comprend un sous-secteur spécifique :

- Le **sous-secteur UH*** correspondant au secteur de projet rue des Montils.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS PAVILLONNAIRES DIFFUS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	Au sein du sous-secteur UH* Toute opération de plus de 7 logements devra comporter au moins 30% de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros			
Hôtel			
Cinéma			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS PAVILLONNAIRES DIFFUS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

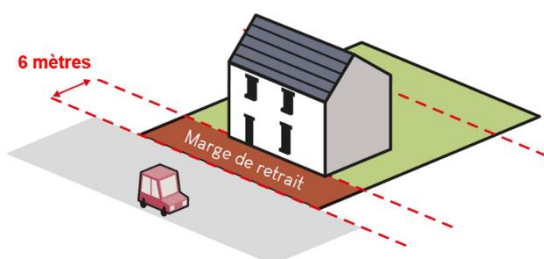
Application des dispositions du présent chapitre en cas de division de parcelle

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

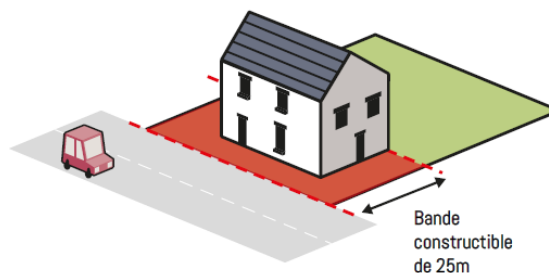
Cette disposition ne s'applique pas en périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



Les constructions doivent être implantées dans une bande de **25 mètres** comptés depuis l'accès. Au-delà de cette bande constructible, seules les annexes sont autorisées.

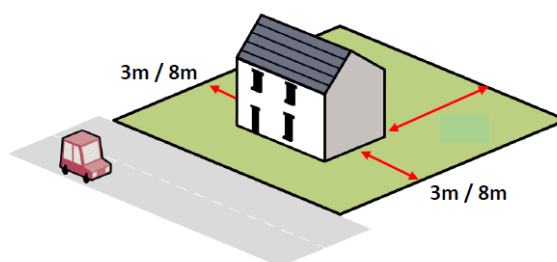


2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives*. Toutefois, au sein du sous-secteur UH*, les constructions principales peuvent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **3 mètres**.
- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **8 mètres**.

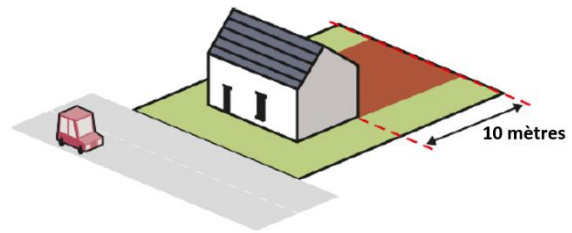


IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS PAVILLONNAIRES DIFFUS

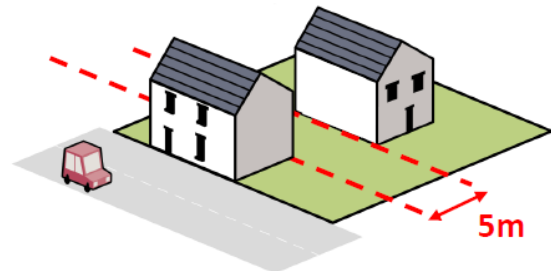
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Toutefois, par rapport à au moins l'une des limites séparatives au choix, la marge de retrait doit être au moins égale à **10 mètres**.

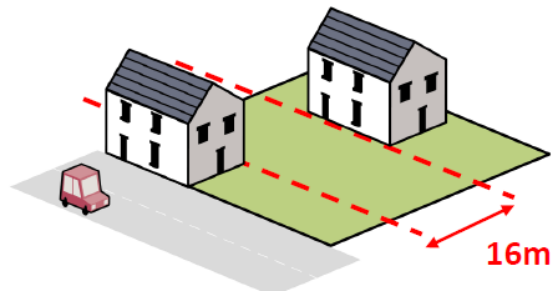


2.3 - Implantation des constructions sur une même unité foncière

Lorsque plusieurs *constructions principales*, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades en vis à vis* de ces deux constructions doit être au moins égale à un minimum de **5 mètres**.



Ce minimum est porté à **16 mètres**, dans le cas d'*ouverture(s) créant des vues* situées sur l'une ou les *façades* et/ou en toiture d'une ou des constructions en vis-à-vis.



2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

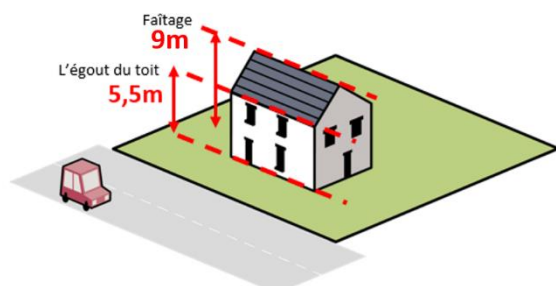
Au sein du sous-secteur UH* :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **30 %** de la superficie de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale des constructions* est fixée à R+1+combles et :

- **5,50 mètres** à l'égout du toit,
- **9 mètres** au faitage.
- **6,50 mètres** à l'acrotère.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH : SECTEURS PAVILLONNAIRES DIFFUS

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Application des dispositions du présent chapitre en cas de division de parcelle

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

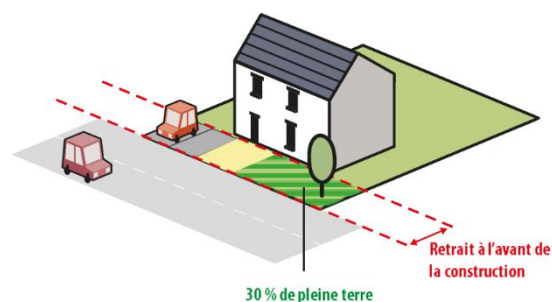
Cette disposition ne s'applique pas en périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à **65 %** de l'unité foncière.

La partie située à l'avant de la construction principale (correspondant à la surface de l'unité foncière comprise entre la construction principale et l'alignement doit comprendre un minimum de 30 % d'espaces de pleine terre (comptabilisé dans la superficie minimale de pleine terre fixée ci-dessus).



Au sein du sous-secteur UH* :

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à **50 %** de l'unité foncière.

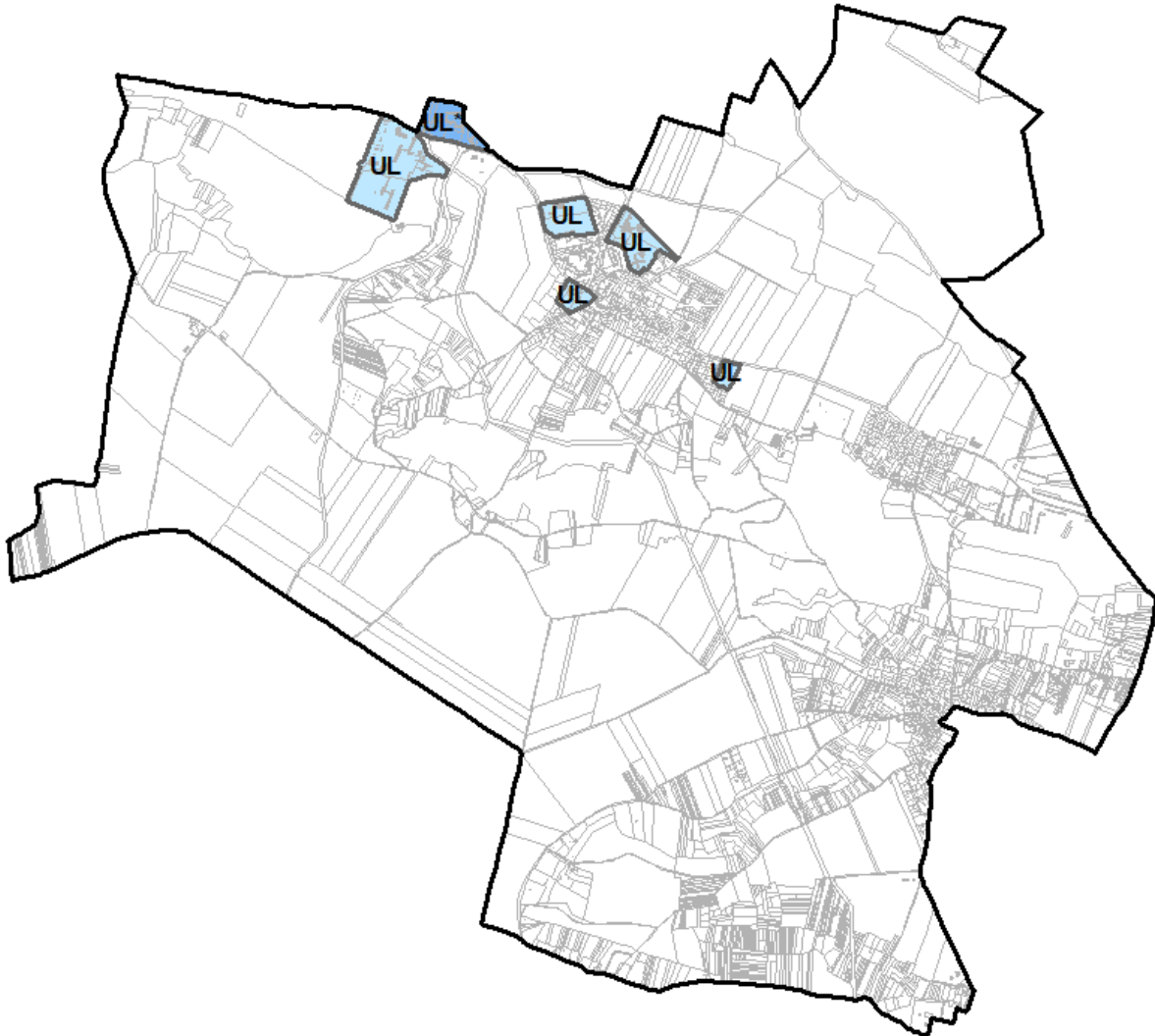
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UL : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

La **zone UL** correspond aux grandes emprises foncières qui accueillent des équipements à l'image par exemple de l'Hôpital ou encore du collège. La zone UL comprend un sous-secteur spécifique :

- Le **sous-secteur UL*** correspondant au site de la ferme Montcelets qui est voué à accueillir des équipements publics mais également des activités économiques et artisanales au sein des bâtiments existants.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UL : SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Seuls sont autorisés les constructions à destination d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés au sein de la zone.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Seuls sont autorisés les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et de bureau au sein de la zone UL*, et sous condition de respecter les dispositions de l'OAP Montcelets.
Restauration			Autorisé uniquement au sein du sous-secteur UL*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Commerce de gros			
Hôtel			Autorisé uniquement au sein du sous-secteur UL*
Cinéma	X		
Autre hébergement touristique			Autorisé uniquement au sein du sous-secteur UL*
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			Seuls sont autorisés les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et de bureau au sein de la zone UL*, et sous condition de respecter les dispositions de l'OAP Montcelets.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UL : SECTEURS D'EQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à *l'alignement*

Non règlementé.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

Non règlementé.

2.3 - Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Non règlementé.

2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

Non règlementé.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale des constructions* est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

La superficie minimale *d'espace vert de pleine terre* est fixée à **20 %** de l'unité foncière.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UL : SECTEURS D'EQUIPEMENTS



V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

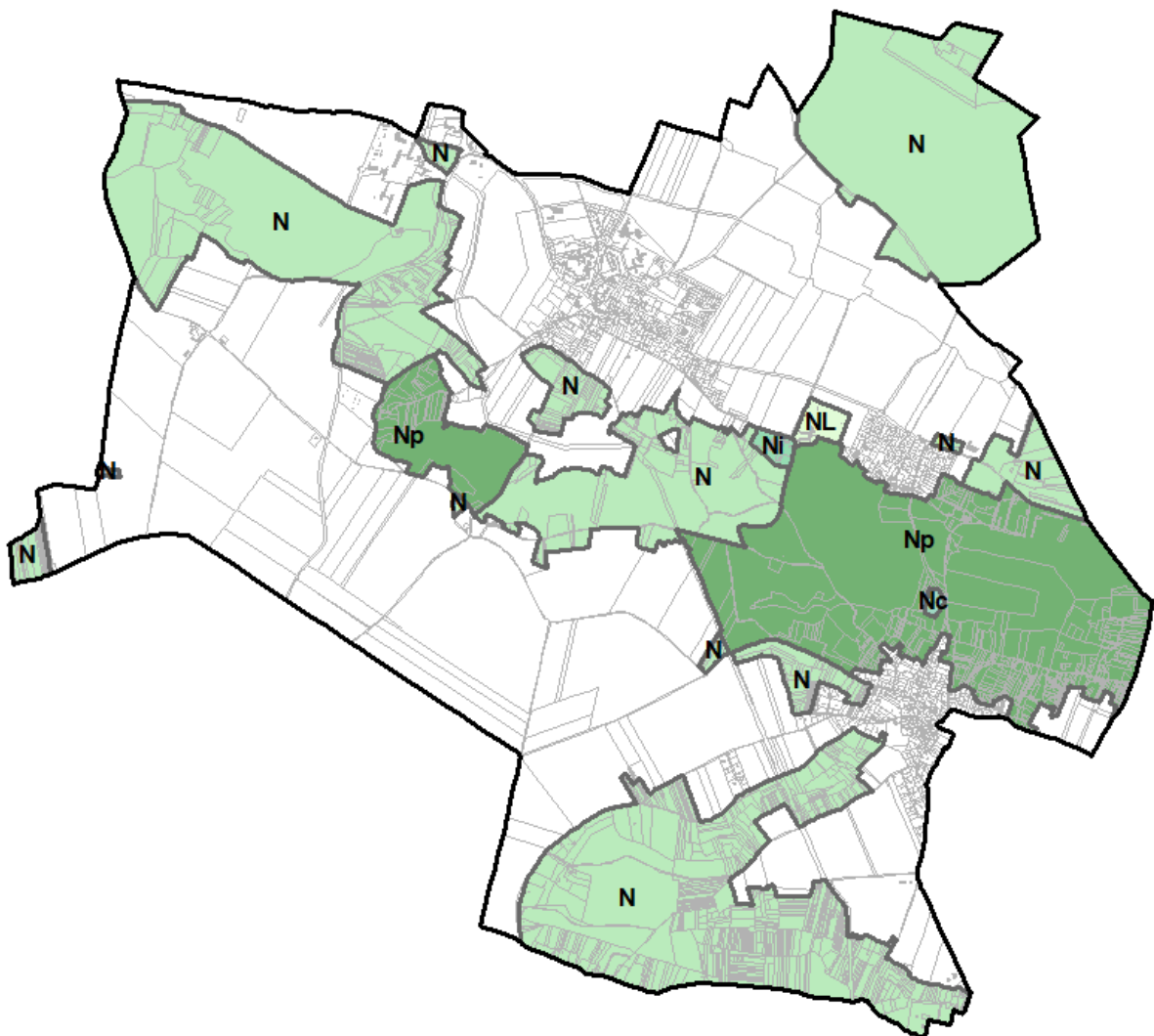
V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux zones protégées en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. Cette zone vise une protection de ces espaces en grande partie boisés. La zone N comprend plusieurs sous-secteurs spécifiques :

- Le **sous-secteur Np** correspondant au site sensible sur le plan écologique intégré dans le site Natura 2000 ;
- Le **sous-secteur Nc** correspondant à l'activité de restauration forêt des Grands Avaux ;
- Le **sous-secteur Ni** correspondant à une activité économique située en lisière de forêt ;
- Le **sous-secteur NL** correspondant à l'IME (Institut Médical Educatif), situé entre le centre-bourg et le hameau de Loutteville.



V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 - Zone N

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			<ul style="list-style-type: none"> Seules sont autorisées, sous réserve que les constructions et installations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros			
Hôtel			
Cinéma			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			

V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Autres équipements recevant du public			Seuls sont autorisés les aménagements légers liés au tourisme, à l'ouverture au public des espaces boisés, à la pédagogie, présentation et découverte autour de la nature des sols ou de la végétation, des zones naturelles sous condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			Seules sont autorisées les constructions à destination d'exploitation forestière sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.2 – Sous-secteur Np

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros			
Hôtel			
Cinéma			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			Seuls sont autorisés les aménagements destinés à la mise en valeur culturelle et scientifique des sites, ainsi que les travaux d'entretien notamment pour le maintien des milieux ouverts et la gestion des boisements.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.3 – Sous-secteur Nc

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Seules sont autorisées, sous réserve que les constructions et installations ne compromettent pas la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement et nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées au sein de la zone.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration			Seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions à destination de restauration existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Commerce de gros			
Hôtel			
Cinéma			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.4 – Sous-secteur Ni

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Seules sont autorisés les constructions à destination d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux et activités autorisées au sein de la zone et sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Seules sont autorisées les constructions à destination d'artisanat sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Restauration	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros			
Hôtel			
Cinéma			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			Seules sont autorisées les constructions à destination de bureau, d'industrie et d'entrepôt sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.5 – Sous-secteur NL

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Seules sont autorisées les constructions à destination d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux et activités autorisées au sein de la zone et sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros			
Cinéma			
Hôtel			Seules sont autorisées les constructions à destination d'hôtel et autre hébergement touristique sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			
Bureau			Seules sont autorisées les constructions à destination de bureaux et centre de congrès et d'exposition sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

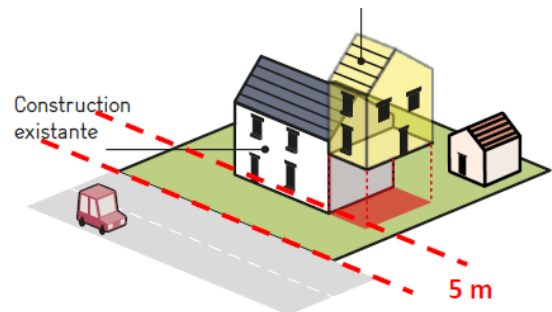
ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

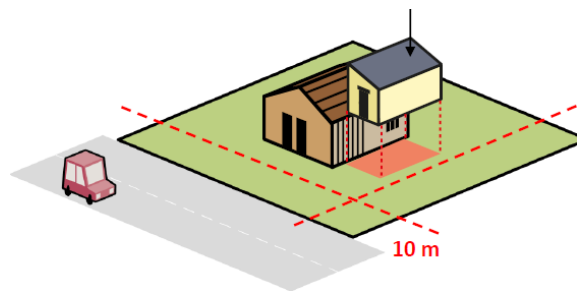
Au sein de la zone N et des sous-secteurs Ni et NL :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



Au sein du sous-secteur Nc :

Les constructions doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



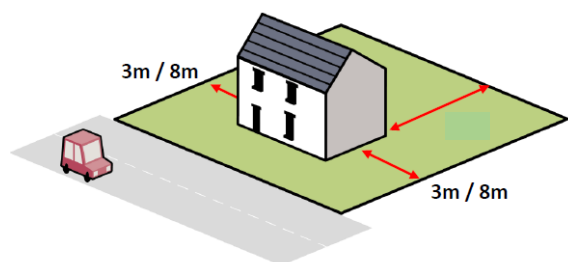
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Au sein de la zone N :

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

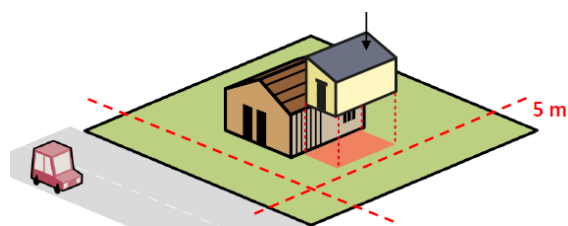
- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **3 mètres**.
- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **8 mètres**.



Les constructions à destination d'exploitation forestière doivent être implantées en retrait de minimum **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Au sein des sous-secteurs Nc, Ni et NL :

Les constructions doivent être implantées en retrait de minimum **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.



V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N : ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 - Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Non règlementé.

2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

Au sein de la zone N :

L'*emprise au sol* maximale des constructions à destination *d'habitation* est limitée à l'*emprise* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de **30 m²** maximum hors annexes.

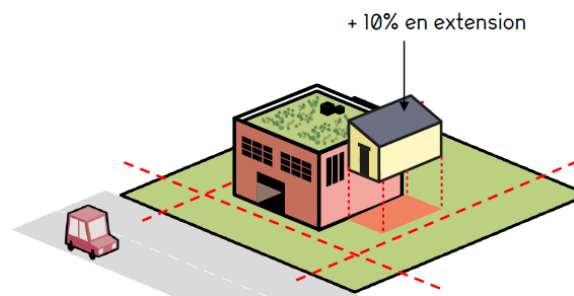
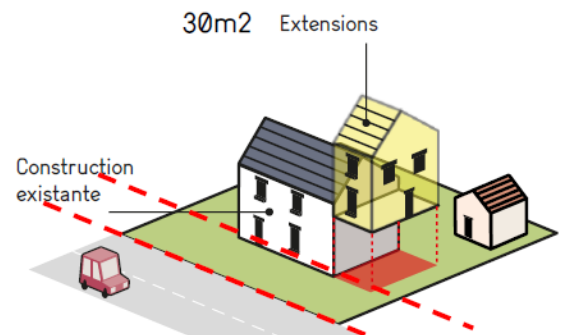
L'*emprise au sol* maximale des constructions à destination *d'exploitation forestière* est limitée à **60 m²**.

Au sein des sous-secteurs Nc et Ni :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est limitée à l'*emprise* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de **10%** maximum hors annexes.

Au sein du sous-secteur NL :

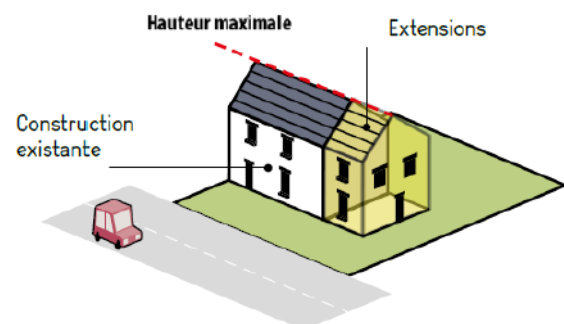
L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à **15 %** de la superficie de l'unité foncière.



2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante.

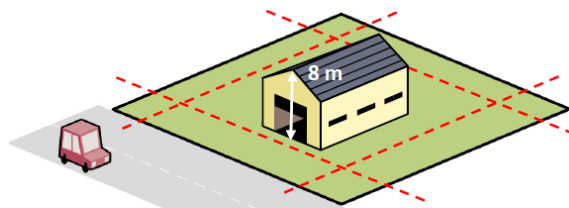
La hauteur maximale des constructions à destination *d'exploitation forestière* est fixée à **10 mètres** au point le plus haut.



V. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Au sein des sous-secteurs Ni et NL :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres** au point le plus haut.



CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les *espaces verts de pleine terre* existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.



VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

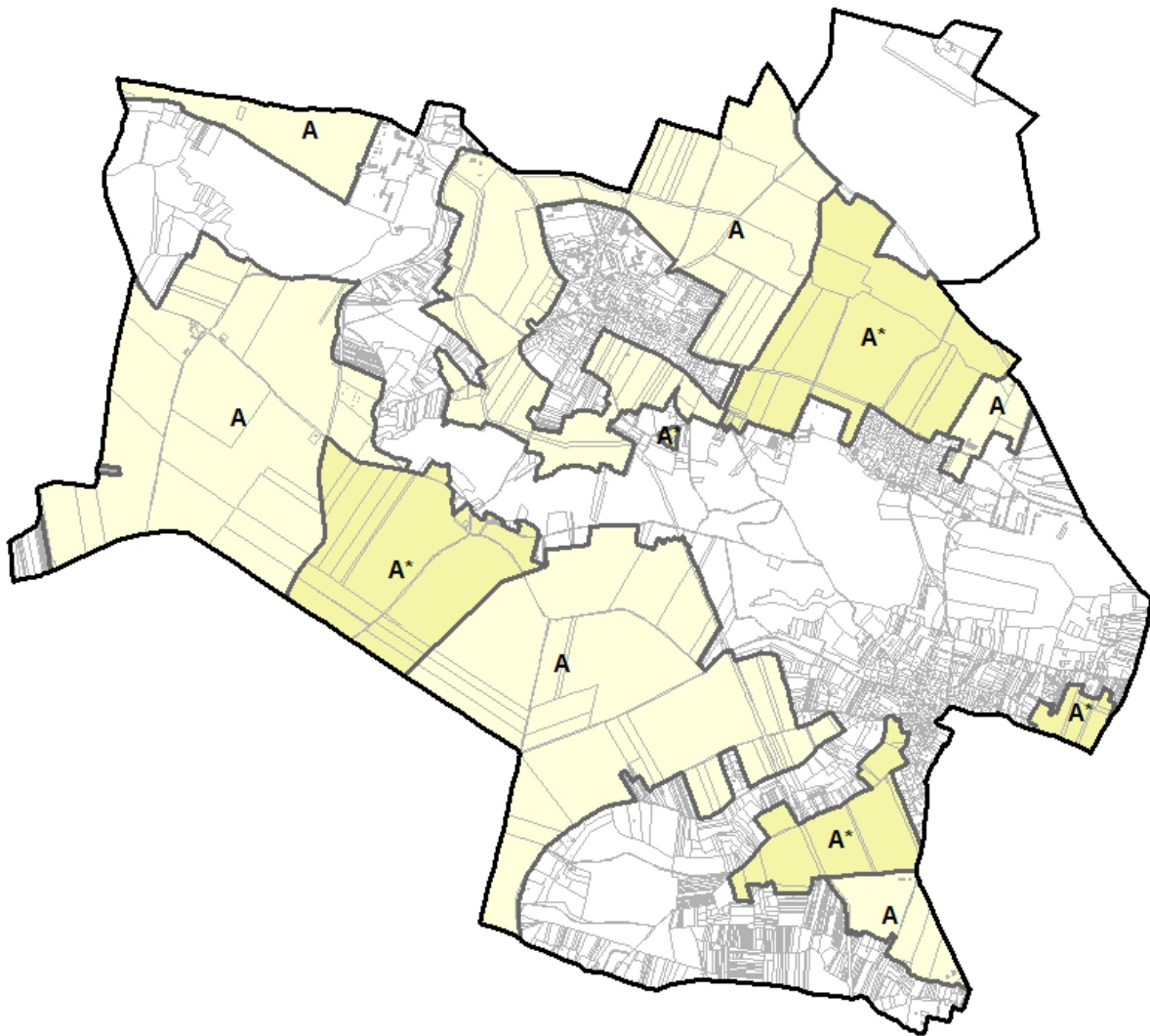
VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

La **zone A** correspond aux espaces agricoles et cultivés de la commune. Cette zone est destinée exclusivement à l'activité agricole et à vocation à permettre la pérennisation à la fois de cette activité mais également des paysages qu'elle engendre. La zone A comprend un sous-secteur spécifique :

- Le **sous-secteur A*** correspondant aux secteurs ayant une qualité paysagère particulière à maintenir.



VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	A*		<p>Seules sont autorisées, sous réserve que les constructions et installations ne compromettent pas la qualité paysagère du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement. Les constructions à destination d'habitation nouvelle sous réserve d'être strictement indispensable à proximité de l'exploitation agricole.
Hébergement	A*		<p>Au sein des bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le changement de destination de la destination agricole vers la destination habitation est autorisé.</p> <p>Au sein du secteur de mixité sociale identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération de plus de 7 logements devra comporter au moins 30% de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Commerce de gros			
Hôtel			
Cinéma			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A*		Seules sont autorisées les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	A*		Seules sont autorisées les constructions à destination d'exploitation agricole sous condition du bon respect du règlement sanitaire départemental.
Exploitation forestière	X		

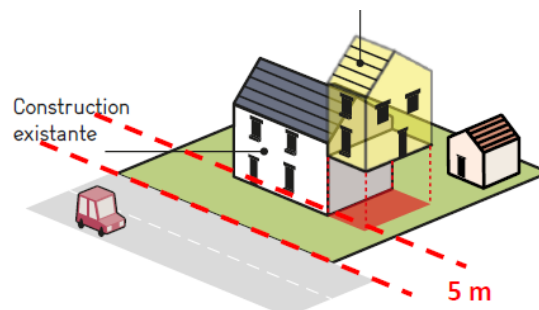
VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

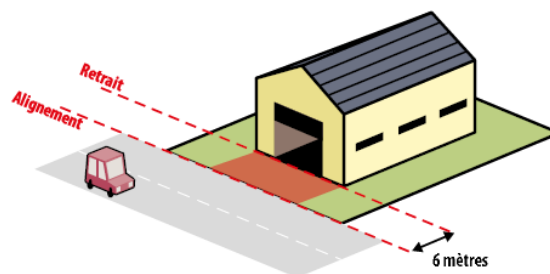
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les constructions à destination *d'habitation* doivent être implantées en retrait de **5 mètres** minimum par rapport à l'alignement.



Les constructions à destination *d'exploitation agricole* doivent être implantées en retrait de **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement.

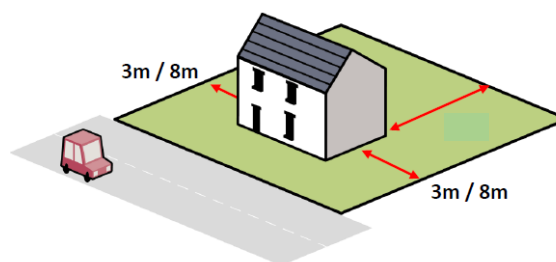


2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination *d'habitation* doivent être implantées en retrait des *limites séparatives*.

La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :

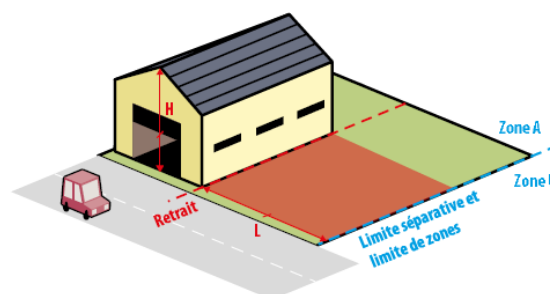
- si la façade et/ou la toiture de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **3 mètres**.
- si la façade et/ou la toiture de la construction comporte des ouvertures créant des vues en direction de la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à **8 mètres**.



Les constructions à destination *d'exploitation agricole* doivent être implantées en retrait de minimum **5 mètres** par rapport aux *limites séparatives*.

Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de zone urbaine, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite séparative en respectant les prescriptions suivantes :

- la marge de retrait doit être au moins égale au double de la hauteur du bâtiment ($L=H \times 2$).



VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 - Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

Non règlementé.

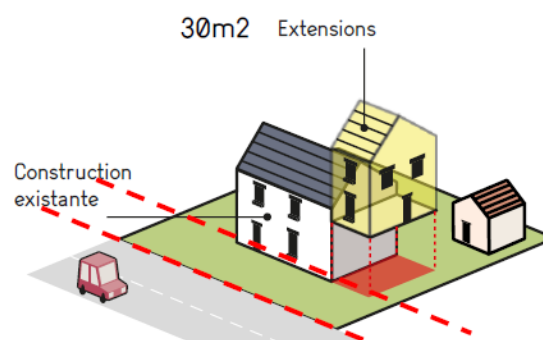
2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

L'*emprise au sol* maximale des constructions à destination *d'habitation* est limitée à l'*emprise* des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de **30 m²** maximum hors annexes.

En cas de construction nouvelle, l'*emprise au sol* est limitée à **100 m²**.

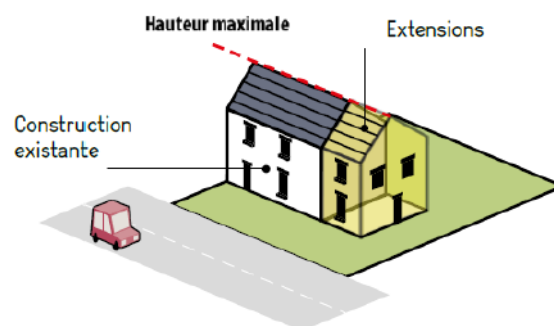
L'*emprise au sol* maximale des constructions à destination *d'exploitation agricole* est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les serres.

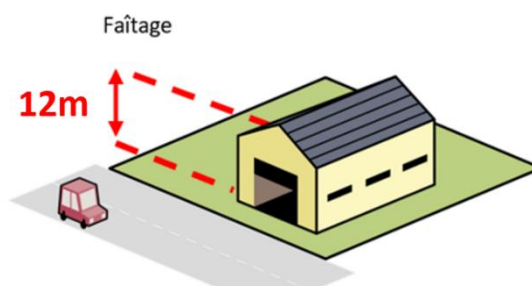


2.5 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante.



La hauteur maximale des constructions à destination *d'exploitation agricole* est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.



VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

Les *espaces verts de pleine terre* existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.



VII. ANNEXES

2. ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES

Liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier :

LES ARBUSTES

NOM COMMUN (NOM LATIN)	TYPE DE HAIE		HAUTEUR (M)	CROISSANCE	LONGÉVITÉ (ANS)	TYPE DE FEUILLAGE		FLORAISON		FRUCTIFICATION		EXPOSITION	À ÉVITER EN ZONE HUMIDE	INTÉRÊT POUR LA FAUNE	MELLIFÈRE*
	LIBRE	TAILLÉE				PERSISTANT*	MARCESCENT*	CADUC*	COULEUR	PÉRIODE	DÉCORATIF				
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)			1 à 4	●●●	10			●	Juin-octobre						
Allisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)			10 à 20	●●	100			○	Mai-juin						
Amelanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)			10 à 12	●●●	150-200			○	Mars-avril						
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)			4 à 10	●●	500			○	Mai						
Bourdaine (<i>Fragula alnus</i>)			1 à 5	●●●	30-50			●	Mai-juin						
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)			1 à 10	●	600			●	Avril-juin						
Cassia (<i>Ribes nigrum</i>)			1 à 2	●	10			●●●	Avril-mai						
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)			10 à 15	●●●	50			○	Mars-mai						
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)			10 à 25	●●	150			●●	Avril-mai						
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)			5 à 20	●●●	150-200			○	Avril-juin						
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)			2 à 6	●●●	300			●	Février-mars						
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)			2 à 5	●●●	30			○	Mai-juillet						
Epine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)			1 à 3	●●●	30-50			●	Printemps						
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)			2 à 5	●●●	60			●	Mai-juillet						
Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>)			1 à 2	●●●	10			○	Mai-juin						
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)			2 à 6	●	50			○	Avril-mai						

●●● Croissance rapide
●● Croissance moyenne
● Croissance lente

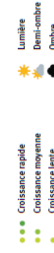
☀ Lumière
☀☁ Demi-ombre
☁☁ Ombre

VII. ANNEXES

NOM COMMUN (NOM LATIN)	TYPE DE HAIE		HAUTEUR (M)	CROISSANCE	LONGÉVITÉ (ANS)	TYPE DE FEUILLE		PERSISTANT*	MARCESCENT*	CADUC*	FLORAISON		FRUCTIFICATION		EXPOSITION	À ÉVITER EN ZONE HUMIDE	INTÉRÊT POUR LA FAUNE	MELLIFÈRE*
	LIBRE	TAILLÉE				COULEUR	PÉRIODE				DÉCORATIF	COMESTIBLE						
Grosselier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	■		1 à 2	●●●	10					■	●	Avril	■		☀	✗		
Grosselier commun (<i>Ribes rubrum</i>)	■		1 à 2	●●●	10					■	●	Mars-avril	■		☀	✗		
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	■		20 à 45	●	150-300				■			Avril-mai	■		☀	✗		
Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)	■	■	2 à 25	●	300		■					Printemps	■		☀			
If (<i>Taxus baccata</i>)	■		10 à 20	●	1000-2000		■					Déc.-mai	■		☀	✗		
Laurier Tin (<i>Viburnum tinus</i>)	■	■	3	●●	80-100		■					Mai	■		☀	✗		
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)	■	■	6	●	20-30					■		Mai	■		☀	✗		
Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)	■		0,5 à 4,5	●●●	10					■		Mai-sept.	■		☀	✗		
Noisetier-Coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	■	■	2 à 5	●●	50-80					■		Janvier-mars	■		☀	✗		■
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	■	■	2 à 6	●	50-80					■		Mai-juin	■		☀	✗		■
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	■	■	1 à 5	●●●	50-80					■		Mars-avril	■		☀	✗		■
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	■	■	1 à 3	●●	60					■		Avril-mai	■		☀	✗		■
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	■	■	3 à 6	●●●	50-80					■		Mars-avril	■		☀	✗		■
Seringat des poètes (<i>Philadelphus coronarius</i>)	■	■	1 à 3	●●●	30-50					■		Mai-juin	■		☀	✗		■
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	■	■	2 à 10	●●●	50-100					■		Jun-juillet	■		☀	✗		■
Trène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	■	■	2 à 4	●●	30-50		■					Mai-juin	■		☀	✗		■
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	■	■	1 à 3	●●	30-50		■					Mai	■		☀	✗		■
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	■	■	4	●●	30-50					■		Mai-juin	■		☀	✗		■

LES PLANTES GRIMPANTES

NOM COMMUN (NOM LATIN)	HAUTEUR (M)	CROISSANCE	LONGÉVITÉ (ANS)	TYPE DE FEUILLE		PERSISTANT*	MARCESCENT*	CADUC*	FLORAISON		FRUCTIFICATION		EXPOSITION	À ÉVITER EN ZONE HUMIDE	INTÉRÊT POUR LA FAUNE	MELLIFÈRE*
				COULEUR	PÉRIODE				DÉCORATIF	COMESTIBLE						
Chèvrefeuille des bois (<i>Lonicera periclymenum</i>)	2 à 4	●●	40					■	●	Jun-octobre	■		☀			■
Clématite européenne (<i>Clematis vitalba</i>)	20	●●●	25					■		Jun-août	■		☀			
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	2 à 5	●●●	60					■		Mai-juillet	■		☀	✗		■
Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>)	1 à 2	●●●	10					■		Mai-juin	■		☀	✗		
Houblon (<i>Humulus lupulus</i>)	2 à 5	●●●	100					■		Jun - août	■		☀			
Lierre (<i>Hedera helix</i>)	30	●●●	300		■					Jun-août	■		☀			



VII. ANNEXES

LES PETITS ARBRES CONSEILLÉS

- Coissance rapide
- Coissance moyenne
- Coissance lente
- Lumière
- Demi-ombre
- Ombre

NOM COMMUN (NOM LATIN)	TYPE DE HAIE		HAUTEUR (m)	CROISSANCE	LONGÉVITÉ (ANS)	TYPE DE TAILLE		TYPE DE FEUILLAGE		FLOBAISON		EXPOSITION	À ÉVITER EN ZONE HUMIDE	INTÉRÊT POUR LA FAUNE	MELLIÈRE*
	LIBRE	TAILLÉE				CÉPÉE*	TÉTRD*	HAUT-JET*	PERSISTANTS*	MARCESCENT*	CADUC*				
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)			8 à 10	●●●	250								x		
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)			15 à 30	●●●	150										
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)			15 à 20	●●	60-100										
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i>)			15 à 20	●●	100										
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)			20 à 30	●●	500-1000										
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)			20 à 40	●●●	500-1000										
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)			10 à 20	●●●	150-200										
Erable plane (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			15 à 35	●●	300-500										
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)			15 à 35	●●●	250										
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)			20 à 45	●	150-300										
Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)			2 à 25	●	300-500										
Merisier (<i>Prunus avium</i>)			15 à 20	●●	80-100										
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)			20 à 35	●●●	400-500										
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)			25 à 35	●●●	300-400										
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)			25 à 30	●●●	400										
Poirier sauvages (<i>Pyrus communis</i>)			8 à 20	●	100 à 300										

NOM COMMUN (NOM LATIN)	TYPE DE HAIE		HAUTEUR (m)	CROISSANCE	LONGÉVITÉ (ANS)	TYPE DE TAILLE		TYPE DE FEUILLAGE		FLOBAISON		EXPOSITION	À ÉVITER EN ZONE HUMIDE	INTÉRÊT POUR LA FAUNE	MELLIÈRE*
	LIBRE	TAILLÉE				CÉPÉE*	TÉTRD*	HAUT-JET*	PERSISTANTS*	MARCESCENT*	CADUC*				
Pommier (<i>Malus sylvestris</i>)			6 à 15	●●	70 à 100										
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)			15 à 20	●●●	150-300										
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)			15 à 25	●●	200										
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)			10 à 15	●●●	80-150										
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)			20 à 30	●●	500-1000										
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)			20 à 30	●●●	500-1000										
Tremble (<i>Populus tremula</i>)			25 à 30	●●●	70-80										

VII. ANNEXES

Liste des espèces invasives et allergènes à proscrire :

ESPECES INVASIVES AVEREES	
NOM LATIN	NON COMMUN
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier cerise
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante
<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline
<i>Ludwigia grandiflora / Ludwigia peploides</i>	Jussies
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonia faux-houx ; Mahonia à feuilles épineuses
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap
ESPECES INVASIVES POTENTIELLES	
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse fougère ; Azolla fausse-filicule
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif ; Cerisier noir
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons ; Buddleia du père David
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand Lagarosiphon ; Lagarosiphon
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour
<i>Lupinus polyphyllus</i>	Lupin des jardins
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie ; Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre ; solidage géant